

Epe, Hoofdstraat 117

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Epe, NL.IMRO.0232.EPE047Hoofdstr117-OV01





sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.5	Conclusie	21
4	Haalbaarheid van het project	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Geluid	27
4.3	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4	Externe veiligheid	31
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Bodem	36
4.7	Natuur	37
4.8	Water	39
4.9	Archeologie	42
4.10	Cultuurhistorie	46
4.11	Verkeer en parkeren	47
5	Uitvoerbaarheid	53
5.1	Economische uitvoerbaarheid	53
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6	Conclusie	54

Bijlagen

Bijlage 1: Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bijlage 2: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek parkeerterrein binnenplaats

Bijlage 6: Geluidsberekening t.b.v. het beperken van galm in de gemeenschappelijke verkeersruimte

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8: Quicksan natuur

Bijlage 9: Nader soortenonderzoek

Bijlage 10: Provinciale ontheffing Wet Natuurbescherming

Bijlage 11: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 12: Digitale watertoets

Bijlage 13: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 14: Archeologisch verkennend booronderzoek

Bijlage 15: Archeologisch Programma van Eisen

Bijlage 16: Participatieplan

Bijlage 17: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdstraat 117 te Epe bevinden zich een winkelruimte en woning. Het voornemen bestaat om deze locatie te herontwikkelen tot 18 appartementen en 125 m² winkelruimte.

Het plan valt binnen het bestemmingsplan 'Centrum Epe' op grond waarvan een bestemming 'Detailhandel' voor de locatie geldt. De voorgestelde herontwikkeling naar appartementen en detailhandel past niet binnen deze bestemming. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. In artikel 2.12 onder lid 1 wordt omschreven dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

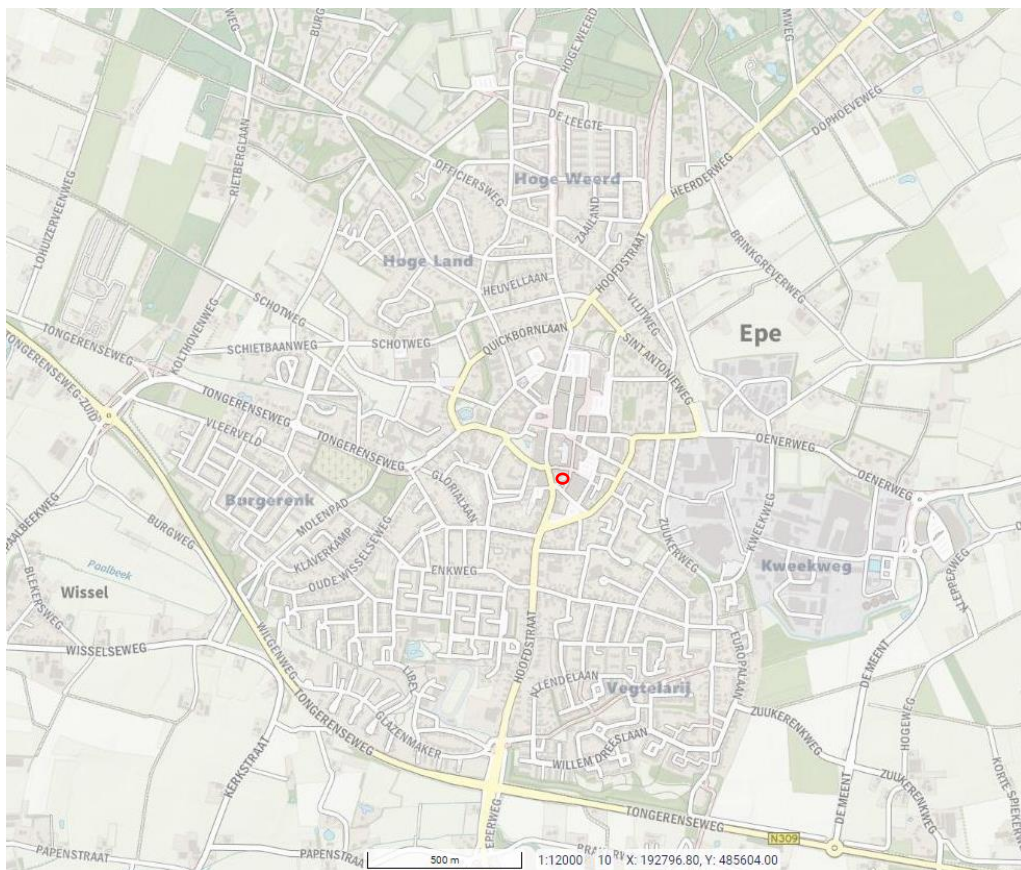
De gemeente is bereid om in principe medewerking te verlenen aan een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ter afwijking van het bestemmingsplan om het initiatief mogelijk te maken. Verlening van de vergunning is slechts mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.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

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

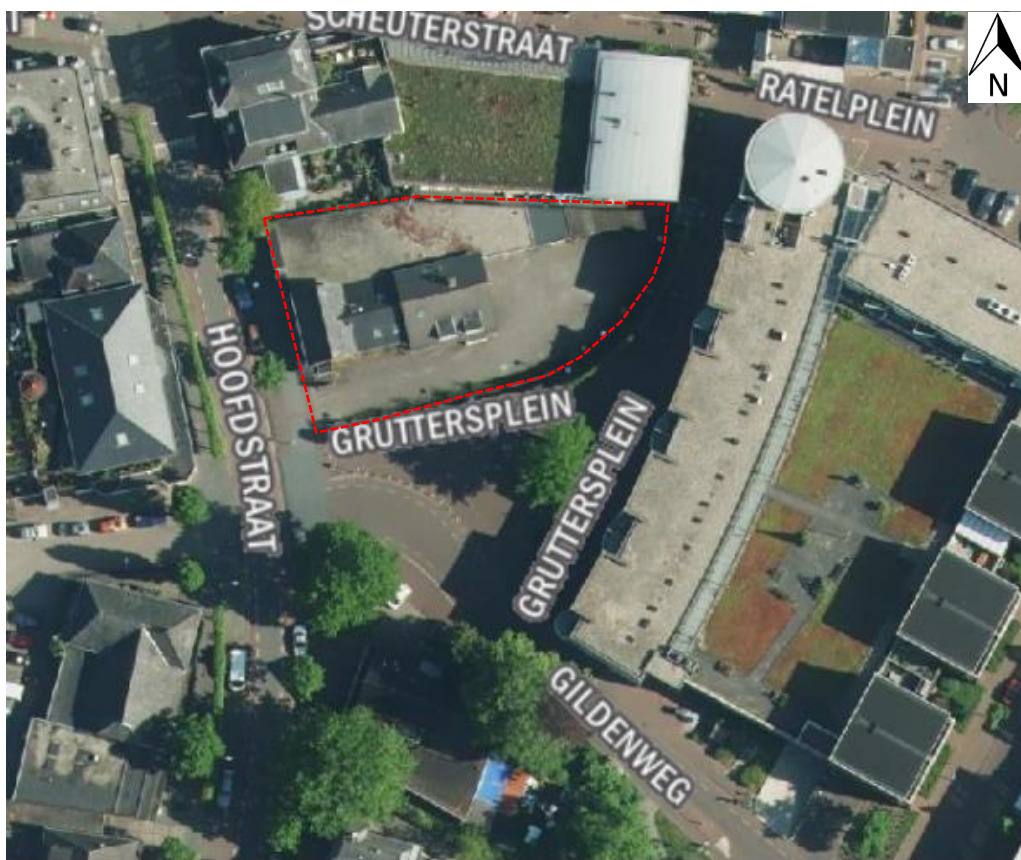
Het besluitgebied is gelegen op de gronden aan de Hoofdstraat 117 te Epe, in het centrum van de kern Epe. Op de locatie bevindt zich een verouderd pand dat voorheen een boekhandel huisvestte en een woning.

Het besluitgebied wordt begrenst door de Gildenweg aan de zuidzijde, de Hoofdstraat aan de westzijde, het Gruttersplein aan de oostzijde en detailhandel en appartementen aan de noordzijde.

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



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

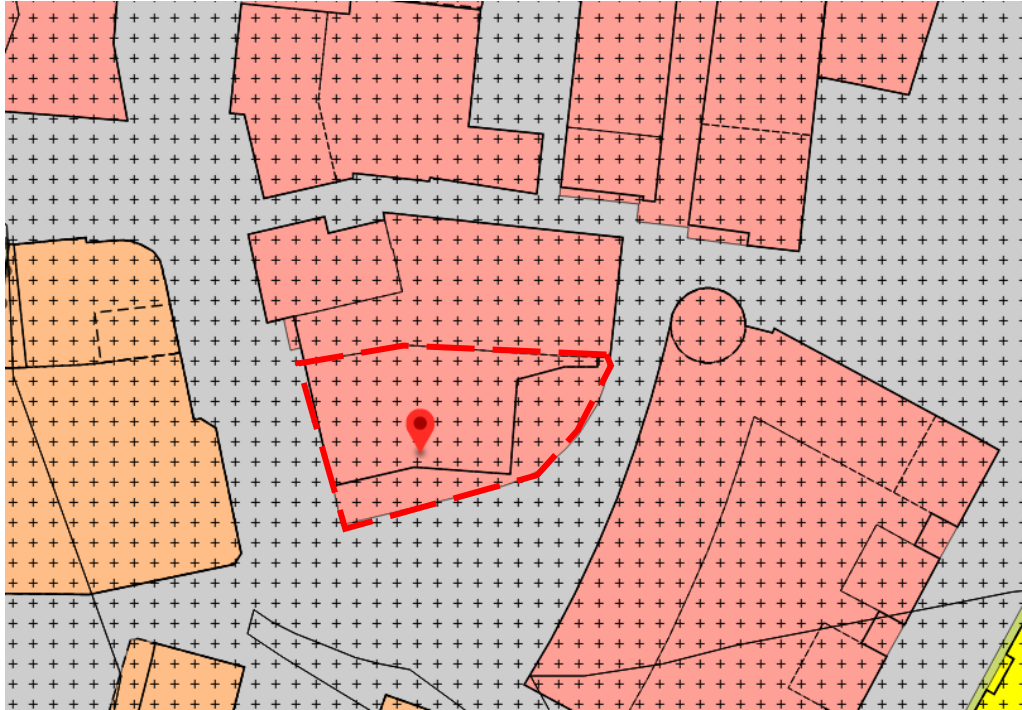


Luchtfoto met globale aanduiding besluitgebied (in rood) bij benadering (bron: PDOK Viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

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



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

De gronden aangewezen voor 'Detailhandel' zijn bestemd voor:

- dienstverlening op de begane grond, tussenvloer, souterrain of in kelder;
- wonen op de eerste verdieping of daarboven, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, beperkt tot het bestaande aantal woningen;
- zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de bestaande locatie;

met daarbij behorende:

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

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Ter plaatse van het besluitgebied is een bouwvlak opgenomen. Er geldt een maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum goothoogte van 7 meter.

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Op deze gronden geldt een onderzoeksplicht wanneer bouwwerken worden gerealiseerd die groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter zijn.

De 18 woningen (appartementen) passen niet binnen de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast passen de afmetingen van het gewenste appartementengebouw niet binnen de geboden bouw mogelijkheden. Het is daarom noodzakelijk om van het bestemmingsplan af te wijken.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Epe

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

Omgeving

Het besluitgebied is gelegen aan de Hoofdstraat 117 in het centrum van Epe. Langs de Hoofdstraat bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met kap. Deze bestaat voornamelijk uit winkelruimtes op de begane grond en woonruimte op de verdieping. Ten zuiden van het besluitgebied ligt het Gruttersplein. Aldaar is de verdeling aan functies vergelijkbaar aan de Hoofdstraat, maar hier bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit 3 bouwlagen. Het Gruttersplein vormt de verbinding tussen het winkelcentrum 'de Veluwe Poort' en de Hoofdstraat. De omgeving van het besluitgebied is hierdoor levendig met gemengde functies. Direct ten noorden van het besluitgebied zijn een bloemist, een telefoonwinkel en woningen aanwezig.

Het besluitgebied

In het besluitgebied zijn een winkelpand en woning met bijgebouwen aanwezig. In het winkelpand bevond zich tot 2019 op de begane grond een boekhandel. Nadat het pand tijdelijk leeg heeft gestaan, werd tot in het voorjaar 2022 een tijdelijke invulling gevonden met een etalage van een schildersbedrijf. De woning wordt sinds het vertrek van de boekhandel antikraak bewoond.

Het besluitgebied is momenteel volledig verhard. De huidige situatie typeert zich door een stenig karakter. Op onderstaande afbeeldingen wordt de huidige situatie weergegeven.



Impressie huidige situatie besluitgebied – vanuit het zuiden (Gildenweg) (bron: Google Maps).



Impressie huidige situatie besluitgebied – vanuit het westen (Hoofdstraat) (bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie

Planbeschrijving

De aanwezige bebouwing in het besluitgebied wordt geheel gesloopt. Op de vrijgekomen gronden wordt een woongebouw gerealiseerd, met op de begane grond een winkelruimte van 125 m². In de volgende afbeeldingen zijn een inrichtingstekening en twee impressies van de toekomstige situatie weergegeven.



Impressie toekomstige situatie (bron: Architectenbureau van Erken Calandt).



Impressie gevels vanaf de Hoofdstraat en de oostzijde (bron: Architectenbureau van Erken Calandt).



Impressie toekomstige inrichting besluitgebied (bron: Hager Huigens).

Stedenbouwkundige setting

Het nieuwe appartementengebouw bevat 18 appartementen en wordt ontsloten vanaf de Hoofdstraat door middel van een kenmerkende hoofdentree naar de appartementen. Op de hoek Hoofdstraat/Gruttersplein is een winkelruimte beoogd van 125 m². Wanneer er bij startbouw geen huurders zijn voor de winkelruimte, kunnen hierin twee appartementen gerealiseerd worden.

De vormgeving van het bouwplan is geïnspireerd op de kenmerkende panden aan de Hoofdstraat en het Gruttersplein. De appartementen vormen een welkome begrenzing van het nu ondergewaardeerde Gruttersplein. Daarmee schikken de appartementen zich goed in haar omgeving. Het wordt door de bebouwing een echt plein.

Het gebouw bestaat uit 3 lagen en heeft een maximale bouwhoogte van circa 9 meter. De hoek Hoofdstraat/Gruttersplein wordt gemarkeerd met verhoogde bouwlagen ten opzichte van de rest van het gebouw, waardoor de bouwhoogte hier circa 10 m bedraagt. Het ensemble krijgt verschillende daktypologieën. Langs het grootste deel van het Gruttersplein en op de hoek krijgt de bebouwing een plat dak. Om de overgang naar andere gebouwen te accentueren, krijgt de bebouwing aan de Hoofdstraat een kap met een goothoogte van circa 6,5 m.

De indeling van de appartementen is gericht op wonen aan de Hoofdstraat en het Gruttersplein. De slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. Het hoogteverschil tussen de lager gelegen Hoofdstraat en het Gruttersplein biedt de mogelijkheid de appartementen deels op te tillen. Hier wordt een groene aansluiting gemaakt met het plein. Het wonen met balkons op het zuiden aan het Gruttersplein biedt woonkwaliteit.

De materialen zijn divers om voor afwisseling te zorgen. De gevels bestaan grotendeels uit rode bakstenen. Op de hoek zijn deze zandkleurig, zodat deze wordt benadrukt. Balkons en relingen hebben donkere tinten. De voetgangersentree aan de Hoofdstraat krijgt ongeveer twee bouwlagen van glas om de ingang te markeren. De daken zijn voorzien van zinkmaterialen.

Op de binnenplaats van het appartementencomplex worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de Hoofdstraat. Om de ontsluiting te optimaliseren zal de nabije boom met groenperk worden verplaatst. Dit gaat niet ten koste van de aanwezige parkeerplaatsen. Met circa 11,35 meter is er voldoende ruimte om hier met twee voertuigen te kunnen blijven parkeren.

Aangezien in de omgeving van het besluitgebied zowel woningen voorkomen als detailhandel, sluit de ontwikkeling van een appartementengebouw met winkelruimte ook functioneel aan bij haar omgeving.

Functioneel programma

In het appartementengebouw worden 18 koopwoningen gerealiseerd. Het programma bestaat uit twee- en driekamerappartementen, waarvan:

- 4 in de categorie goedkope koop;
- 5 in de categorie middeldure koop, en;
- 9 in de categorie dure koop.

Een winkelruimte van 125 m² vult bovenstaand programma aan. Wanneer er voor de start van de bouw geen huurder(s) voor de winkelruimte zijn gevonden, dan kan deze worden ingeruild voor twee extra appartementen.

Maatschappelijke meerwaarde en duurzaamheid

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

- het project geeft een impuls aan de omgeving en de bewoners zorgen met hun aanwezigheid voor een levendige woonomgeving. Dit is ook in het kader van de sociale veiligheid van belang;
- de woningen zijn zeer geschikt voor starters, senioren en minder validen;
- door het bouwen van nieuwe woningen kunnen inwoners wooncarrière maken. Door te verhuizen komt er doorstroming op gang en volgt er een impuls in de woningmarkt;
- er zullen diverse duurzaamheidsprincipes worden toegepast bij het project, onder meer wat betreft het materiaalgebruik, energiegebruik en de behandeling

- van regenwater. Er zal worden voldaan aan de GPR-gebouw score die de gemeente hanteert;
- regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein door middel van infiltratiekratten. Dit is positief voor de waterhuishouding en vermindering van de opwarming van de omgeving.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 18 wooneenheden. Binnen het plan wordt ingespeeld op een ruime verscheidenheid aan woonbehoeftes. Daarnaast is aandacht besteed aan de kenmerken en identiteit van de al bestaande woningen in de omgeving. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter en er worden diverse duurzaamheidsprincipes toegepast. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofd-spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

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

Toetsing

Onderhavig project ziet op de realisatie van 18 woningen (appartementen) en een winkelruimte van 125 m² in het besluitgebied. Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing

Onderhavig project ziet op de realisatie van 18 woningen (appartementen) en een winkelruimte van 125 m² in het besluitgebied. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Aangezien voorliggend project met in totaal maximaal 18 appartementen in een ontwikkeling van meer dan 12 woningen voorziet, zal onder meer moeten worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte aan de woningen.

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

¹ SAB (2024) Toets ladder voor duurzame verstedelijking Hoofdstraat 117 te Epe. Projectnummer 2005696.02, 18 april 2024.

gebied plaatsvindt. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De realisatie van 125 m² aan winkelruimte wordt niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In 2014 liet een uitspraak van de Raad van Staat zien dat detailhandel van 400 m² geen stedelijke ontwikkeling is². Het project beoogt een kleinere winkeloppervlakte dan 400 m². Bovendien ziet het project op de sloop van een bestaande winkelruimte, waardoor er per saldo sprake is van een afname van oppervlakte ten behoeve van winkelruimte. Daarmee is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist voor de winkelfunctie.

3.1.4 Conclusie

Voorgenomen project is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

² ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409; ECLI:NL:RVS:2014:4409, Raad van State, 201402314/1/R1 (rechtspraak.nl)

- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

Toetsing

Onderhavig project ziet op de realisatie van 18 woningen (appartementen) en een winkelruimte van 125 m² in het besluitgebied. Het project is niet strijdig met de provinciale omgevingsvisie en -verordening. Het project betreft een herontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Wat betreft locaties binnen bestaand stedelijk gebied geven de omgevingsvisie en -verordening veel beleidsruimte. Verder strookt het project met de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities om de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving op duurzame wijze te versterken. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

Gezond en veilig

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

Schoon en welvarend

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Toetsing

Beschermen van landschap

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten bevatten, als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat. Het besluitgebied is gelegen binnen de Gelderse streek IJsselvallei. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek IJsselvallei wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek IJsselvallei.

Epe is niet gelegen aan de IJssel, waardoor veel van de gestelde kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen niet van toepassing zijn op het voorliggende besluitgebied. Daarnaast is de ontwikkelingslocatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor veel van de landschappelijke kernkwaliteiten binnen het besluitgebied al verloren zijn gegaan. De kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen zullen met de realisatie van het appartementencomplex niet worden aangetast.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 3.3.1 wordt getoetst aan de regionale woonagenda van de regio Stedendriehoek. Daarnaast is paragraaf 3.1.3 de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte op lokaal niveau besproken. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Klimaatadaptatie

In artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap.

Het regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein door middel van infiltratiekratten. Dit is positief voor de waterhuishouding en vermindering van de opwarming van de omgeving. Verder wordt het besluitgebied voorzien van groen en een boom wat helpt om hittestress tegen te gaan. Het bouwpeil ligt ten minste 20 cm hoger ten opzichte van de straat om wateroverlast te voorkomen.

3.2.3 Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woondeal Regio Stedendriehoek 2022-2030

In de regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van de afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de woningbouwopgave. Het gaat in de regio Stedendriehoek (exclusief gemeente Deventer) om de realisatie van in totaal 17.000 woningen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan 70% betaalbaar en inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

Toetsing

Met het onderhavig woningbouwplan wordt bijgedragen aan het doel om voor 2030 17.000 woningen te realiseren. Hoewel het plan niet behoort tot één van de sleutelprojecten, sluit het woningbouwprogramma met daarin voornamelijk betaalbare koop goed aan op het streven van de regio Stedendriehoek ten aanzien van nieuwbouwplannen. Daarnaast zullen de woningen gasloos en duurzaam worden ontwikkeld en wordt ingespeeld op de lokale behoefte van starters en senioren in de kern Epe.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Epe

Op 9 december 2021 is door de gemeente Epe een omgevingsvisie vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de ambities van de gemeente bepaald voor het behouden en versterken van de identiteit. De thema's zijn georganiseerd per deelgebied. Het besluitgebied is in het deelgebied 'Epe' gesitueerd. Er zijn vier opgaven voor het hele gemeentelijke grondgebied:

- 1 Duurzame toekomst;
- 2 Gezondheid, zorg en welzijn;
- 3 Goed wonen;
- 4 Ondernemen.

Deze thema's zijn aangevuld met een specifiek thema voor het deelgebied 'Epe': verbinding met waardevolle leefomgeving'. De opgaven zijn vervolgens onderverdeeld in doelstellingen per thema's.

In de kern Epe worden voor alle doelgroepen woningen gebouwd en ingezet op nieuwe woontypologieën. Bij nieuwbouw wordt ook ingezet op klimaatbestendigheid, groen (bomenstructuur en een groene ondergrond) en blauw (ruimte voor water). Daarnaast wordt gestreefd naar een vitaal compact centrum met focus op horeca en detailhandel. Het doel is het behoud van een sterke centrumfunctie van Epe en de profilering ervan. Voor nieuwe commerciële voorzieningen wordt een plek gezocht in het centrumgebied.

Toetsing

Voorliggend project sluit aan op de opgaven en doelstellingen uit de Omgevingsvisie. De appartementen voorkomen leegstand in de binnenstad. De levensloopbestendigheid van de woningen zorgt voor een duurzame toekomst van het plangebied. Door de realisatie van woningen in uiteenlopende categorieën (duur, middelduur en goedkoop), wordt de ontwikkeling zowel voor starters als senioren aantrekkelijk. Verder wordt ingezet op het aspect 'groen'. Het perceel is momenteel geheel verhard, zonder ruimte voor groene elementen en waterberging. De initiatiefnemer hecht belang aan een gemeenschappelijk(e) binnentuin. Dit voornemen zorgt voor een klimaatbestendiger perceel. Daarnaast voorziet het plan in een winkelruimte. Dit kan helpen om de centrumfunctie te versterken. Tot slot zal het besluitgebied efficiënter gebruikt worden dan de huidige situatie. Het project zorgt voor een verdichting van het centrumgebied, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan een vitaal compact centrum.

3.4.2 Woonagenda gemeente Epe 2024 - 2028

De gemeenteraad van Epe heeft op 23 februari 2024 de Woonagenda 2024 - 2028 vastgesteld. De woonagenda is een herijking van de Woonagenda 2019 - 2023. In deze Woonagenda geeft de gemeente inzicht in de belangrijkste opgaven op de woningmarkt, de wijze waarop de gemeente met deze opgave aan de slag gaat en de concrete maatregelen die daarbij horen. De woonagenda kent een aantal belangrijke speerpunten:

- inspelen op de grote woningbehoefte;
- juiste balans tussen wonen en andere ruimtelijke opgaven;
- sterke nadruk op bouw betaalbare woningen;
- meer variatie aan woningtypen en woonvormen;
- aardgasloze woningbouw;
- beter benutten bestaand vastgoed;
- onderscheidende kwaliteiten van de dorpen.

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

1. Meer woningen bouwen, uitgangspunten:
 - de gemeente voegt 1.789 woningen aan de woningvoorraad toe tussen 2022-2030;
 - de gemeente zet in op versnelling van de realisatie van nieuwe woningen;
 - transformatie en inbreiding zijn mooi, uitbreiding is noodzakelijk.
2. De juiste woningen bouwen, uitgangspunten:
 - de gemeente voegt 540 betaalbare koopwoningen (<€390.000) aan de woningvoorraad toe tussen 2022 en 2030;
 - de gemeente creëert meer woningaanbod (en doorstroming) voor senioren;
 - minimaal 25% van de nieuwbouwopgave wordt als levensloopgeschikte woning gerealiseerd;

- de gemeente streeft er naar om per kern minimaal een ‘andere’ woonvorm (hofjes, tiny houses, etc.) te realiseren;
 - de gemeente realiseert meer sociale huurwoningen, vooral gericht op kleine huishoudens;
 - de gemeente voegt 180 middeldure huurwoningen toe aan de woningvoorraad.
3. Aandacht voor bijzondere doelgroepen, uitgangspunten:
- de gemeente biedt flexibele woonoplossingen voor spoedzoekers;
 - huisvesting voor internationale werknemers voldoet aan onze normen voor woonkwaliteit en leefbaarheid;
 - woonwagendbewoners maken binnen een redelijke termijn kans op een standplaats (vergelijkbaar met gemiddelde wachttijd sociale huurwoning);
 - de gemeente voert de taakstelling voor statushouders uit.
4. Impuls voor de bestaande woningvoorraad
- woningsplitsing is onder voorwaarden mogelijk;
 - de gemeente biedt ruimte aan transformatie van bestaand vastgoed naar woonruimte;
 - de gemeente ondersteunt de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
5. Leefbare wijken
- de gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod op elke locatie, waarbij in alle kernen minimaal 35% van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur zal bestaan;
 - de gemeente biedt voldoende huisvestingskansen voor eigen inwoners;
 - de gemeente streeft naar natuurinclusieve en klimaatbestendige wijken;
 - de gemeente streeft naar veilige en autoluwe wijken, waarbij de nadruk ligt op veiligheid van bewoners en verminderde afhankelijkheid van auto's.

In aanvulling op de woonagenda is in het Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe besloten welke prijsklassen gehanteerd worden bij de verschillende woningbouwcategorieën (huur en koop). Beiden vormen de basis voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe. Uit het prijsklassenbeleid volgt dat bij transformatie in het kernwinkelgebied 50% van de appartementen in het goedkope en middeldure segment moeten behoren en 50% van de appartementen in het dure segment.

Toetsing

Onderhavig project draagt bij aan het beleid in de Woonagenda. In de Woonagenda wordt onder meer gesteld dat gestreefd wordt naar een uitbreiding van het aantal levensloopbestendige woningen door middel van nieuwbouw, in en direct rond de centra van Epe en Vaassen. Met onderhavig project worden 18 appartementen nabij het centrum van Epe gerealiseerd. Dit is een locatie waar hoofdzakelijk vraag is naar appartementen. De appartementen zijn door de levensloopbestendigheid en

ligging nabij het centrum geschikt voor senioren als ook voor starters. Een doelgroep waar de gemeente zich op wil richten gezien het vestigingsoverschot en het langer thuis wonen van senioren. Met de realisatie van 50% van de appartementen in het goedkope en middeldure segment, wordt aangesloten bij de doelstelling van de gemeente om een substantieel deel aan koopwoningen in deze segmenten te realiseren. Ook wordt hiermee voldaan aan het prijsklassenbeleid van de gemeente Epe. De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft bovendien aangetoond dat dit project voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

Tot slot sluit het project met de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie aan bij de prioritering van de gemeente van nieuwe woningbouwlocaties. Door de transformatie van deze locatie wordt daarnaast bijgedragen aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het besluitgebied. Ook is er binnen het plan ruimte voor klimaatadaptieve en duurzame maatregelen.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Conclusie

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

4 Haalbaarheid van het project

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Inleiding

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

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

4.1.2 Toetsing

Onderhavig plan is te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject, dat wordt genoemd als activiteit in het Besluit m.e.r. Aangezien het project ver onder de drempelwaarden blijft is een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende. Hierna is de inhoud van de aanmeldnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen³. Conform de MER-richtlijn wordt achtereenvolgens kort ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van een nieuw appartementencomplex op een transformatielocatie binnen de kern van Epe. Op de begane grond wordt een winkelruimte van 125 m ² beoogd.
<i>Omvang van het project</i>
Het plangebied is ca. 0,11 ha groot. Het plan betreft de realisatie van maximaal 18 appartementen en één winkelruimte in een complex van maximaal 3 bouwlagen hoog.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>

³ SAB (2024) Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Hoofdstraat 117 te Epe. Projectnummer: 200569.01 16 april 2024.

De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe functies hebben een verkeersaantrekkende werking. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid.
Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
In het besluitgebied zijn een winkelpand en woning met bijgebouwen aanwezig. In het winkelpand bevond zich tot 2019 op de begane grond een boekhandel. Nadat het pand tijdelijk leeg heeft gestaan, werd tot in het voorjaar 2022 een tijdelijke invulling gevonden met een etalage van een schildersbedrijf. De woning wordt sinds het vertrek van de boekhandel antikraak bewoond. Het besluitgebied is momenteel volledig verhard. De huidige situatie typeert zich door een stenig karakter. Planologisch is een grotere oppervlakte aan bebouwing toegestaan, dan feitelijk aanwezig.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld: • <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i> In de omgeving van het plangebied liggen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. • <i>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:</i> Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. • <i>Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):</i> Voor het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. • <i>Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening):</i> Onderhavig plangebied ligt niet binnen de EHS/NNN dan wel de provinciale GNN of GO. • <i>Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming):</i> Het is denkbaar dat zich binnen het plangebied beschermde soorten hebben ontwikkeld.

Kenmerken van het potentiële effect
<i>Algemeen</i> Het project betreft de realisatie van een appartementencomplex op een herontwikkelingslocatie in de bebouwde kom van Epe. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld: • <i>archeologie</i>: er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied. • <i>verkeer</i>: het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.). • <i>geluid</i>: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project; • <i>lucht</i>: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project; • <i>natuur</i>: flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en voor wat betreft gebiedsbescherming tot negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld: • <i>externe veiligheid</i>: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving. • <i>bodem</i>: bij onderhavig plan zal nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen. • <i>water</i>: bij onderhavig plan neemt de verhardingsoppervlakte af en ook is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water. • <i>Landschap en cultuurhistorie</i>: ter plaatse zijn geen specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden aanwezig.
Archeologie Ter plaatse van het besluitgebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat er archeologische waarden in het besluitgebied worden verwacht. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn en wordt vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Vervolgens is dit inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de hand van zes boringen. Uit dit archeologisch verkennend booronderzoek volgt dat archeologische begeleiding of het opstellen van een Programma van Eisen nodig is. Gekozen is voor het opstellen van een Programma van Eisen, waarin randvoorwaarden en aanvullende eisen aangaande vervolgwerkzaamheden zijn geformuleerd.
Verkeer

In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het plan een verkeersgeneratie met zich meebrengt van maximaal 165 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Aangezien in de huidige situatie ook een winkel en woning in het plangebied aanwezig zijn, zal de daadwerkelijke toename kleiner zijn. Verwacht kan worden dat deze beperkte verkeersgeneratie zonder gevolgen voor de veiligheid en doorstroming inpasbaar is in het heersende verkeersbeeld. Er is geen sprake van negatieve effecten op het gebied van verkeer.
Geluid Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het geluid van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn. Uit de Wet Geluidshinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40% (licht verkeer). In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing is een tabel met de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen in het prognosejaar 2030 opgenomen. Op de omliggende wegen die overwegend gebruikt zullen worden voor de afwikkeling van het verkeer vanuit het plangebied (namelijk de Hoofdstraat) is de verkeersintensiteit minimaal 11.532 verkeersbewegingen per etmaal. In 2030 is de verkeersgeneratie van de omliggende 30 km/uur-wegen 749 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeerstoename van 165 motorvoertuigbewegingen is hoe dan ook veel lager dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename. Hiermee is ook geen sprake van een negatief milieueffect.
Lucht Onderhavig plan zou kunnen leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. Onderhavig plan brengt, zoals bij het onderwerp 'Verkeer' is besproken, op zijn hoogst slechts 165 extra verkeersbewegingen met zich mee. Ook is het plan met maximaal 18 woningen en één winkelruimte een plan dat op grond van de ministeriële regeling 'NIBM' is aan te merken als project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing). Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van negatieve milieueffecten op het gebied van luchtkwaliteit.
Natuur Algemeen Er is onderzoek gedaan inzake flora en fauna. Hier is zowel ingegaan op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. In paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing is hier nader op ingegaan. Gebiedsbescherming Een AERIUS-berekening is uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase van de ontwikkeling. Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de voorgenomen ontwikkeling tijdens de aanlegfase sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is namelijk in de aanlegfase sprake van een depositie van 0,01 mol/ha/jr. op het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Om deze reden is intern salderen toegepast. Uit de rekenresultaten van de

salderingsberekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. 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 vergunningplichtig.

Soortenbescherming

In een quick scan natuur is gekeken naar beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat er voor de meeste beschermde soorten geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van vleermuizen en de gierzwaluwen. Hiernaar is nader soortonderzoek uitgevoerd dat in september 2020 werd afgerond. De werkzaamheden en ontwikkelingen leiden mogelijk tot het verstoren van een belangrijke vliegroute en niet-essentieel foerageergebied van vleermuizen. In het te slopen pand bevinden zich geen gierzwaluwen. Op 8 september 2021 is de provinciale ontheffing verleend voor de gewone dwergvleermuis. Mitigerende maatregelen zijn vereist. De permanente mitigatie is het aanbrengen van acht inmetsekkasten van het type Vivara IB VI 06 of 08 in combinatie met IB VL 07 in de spouw van de nieuwbouw. Daarnaast dienen geen belemmerende elementen in de in- en uitvliegroute gebouwd te worden zoals bomen, vlaggenmasten, steigers, etc.

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

4.1.3 Conclusie

Voor voorliggende project is een aanmeldnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Het bevoegd gezag heeft op basis hiervan een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen (pm dagtekening en kenmerk). Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Toetsing

In het besluitgebied wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt (woningen). Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd ten behoeve van dit project⁴. Uit de resultaten blijkt dat vanwege de Hoofdstraat de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt overschreden. Vanwege de Hoofdstraat dienen daarom hogere waarden te worden vastgesteld. De aan te vragen hogere waarde bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de westgevel.

Vanwege de 30 km/uur weg Gildenweg bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 50 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Formeel heeft een 30 km/uur weg conform de Wet geluidhinder geen geluidszone. Hogere waarden vanwege de Gildenweg zijn daarom niet van toepassing.

Overwogen wordt dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Een onderzoek naar de geluidswering van de gevels is uitgevoerd⁵. Daaruit blijkt dat maatregelen genomen dienen te worden om de geluidbelasting te verminderen en voldoen aan het Bouwbesluit. Bijvoorbeeld het plaatsen van bepaalde isolatiematerialen.

Daarnaast is tevens geluidsonderzoek⁶ gedaan naar het parkeerterrein op de binnenplaats. De verkeersbewegingen op het terrein en de dichtslaande autoportieren kunnen zorgen voor geluidhinder ter plaatse van de nieuwe appartementen. Uit de resultaten blijkt dat alleen vanwege de maximale geluidniveaus de voorschriften, van 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode, uit het Activiteitenbesluit worden overschreden. Om in de appartementen, vanwege het parkeerterrein, een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, dienen maatregelen te worden genomen om de geluidbelasting in de woningen te verminderen.

⁴ Alcedo (2020) Ontwikkeling Appartementen Hoofdstraat 117 te Epe Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Rapportnummer: 20-07899.R01.V01, 4 september 2020.

⁵ Alcedo (2024) Ontwikkeling Appartementen Hoofdstraat 117 te Epe Akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels. Rapportnummer: 20-07899.R02.V02, 18 april 2024.

⁶ Alcedo (2024) Ontwikkeling Hoofdstraat 117 en Gruttersplein te Epe Geluidonderzoek binnenterrein. Rapportnummer: 20-07899.R03.V01, 17 april 2024.

Ook de gemeenschappelijke verkeersruimte binnen het gebouw kan geluidsoverlast veroorzaken binnen de appartementen. Daarom is een geluidsberekening⁷ uitgevoerd ten behoeve van het beperken van galm in de gemeenschappelijke verkeersruimte (trappenhuis op de 1^e en 2^e verdieping). Uit de berekeningen blijkt dat aanvullende absorptie noodzakelijk is om aan het Bouwbesluit te voldoen. Zowel het trappenhuis als de hal op de begane grond en de verdiepingen dienen aanvullend te worden voorzien van absorptiemateriaal. In het onderzoek worden enkele materialen weergegeven waarmee kan worden voldaan aan de gestelde eisen. Indien afhankelijk van de situering gekozen wordt voor één van de akoestische oplossingen zoals gepresenteerd in het onderzoek of voor een akoestisch gezien gelijkwaardige oplossing, dan wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

⁷ Alcedo (2024) Ontwikkeling Hoofdstraat 117 en Gruttersplein te Epe Berekening t.b.v. het beperken van galm in de gemeenschappelijke verkeersruimte. Kenmerk: 20-07899.N01.V02, 18 april 2024.

Conclusie

De uitgevoerde akoestische onderzoeken geven aan dat het project uitvoerbaar is wat betreft geluid. Wel dient er een hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd, dienen de gevels te worden voorzien van de benodigde geluidswering en moeten de benodigde maatregelen worden genomen ter beperking van de galml. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁸ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.3.2 Toetsing

Onderhavig project ziet op de realisatie van 18 woningen (appartementen) en een winkelruimte van 125 m² in het besluitgebied. Het besluitgebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. De omgeving van het besluitgebied wordt namelijk gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies; woningen, centrumfuncties en maatschappelijke functies.

Hinder op de omgeving

Binnen het besluitgebied wordt in de eerste plaats een functie gerealiseerd die milieuhinder veroorzaakt: de winkelruimte met een oppervlakte van 125 m². Het is niet nader gespecificeerd waarvoor de winkelruimte gebruikt gaat worden, maar

⁸ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

'Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken' is de activiteit uit de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' met de grootste richtafstand die hier mogelijk is. In de navolgende tabel is de minimaal aanbevolen richtafstand voor een slagerij, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Slagerij	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	0 (stap terug)	0	0 (stap terug)	10	0 m

Uit de voorgaande tabel volgt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand voor gevaar. Een functie zoals een slagerij betreft geen inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent dat belangrijke milieuvorschriften, waaronder gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van deze wet- en regelgeving geldt dat de veiligheidsrisico's dienen te worden opgelost binnen de eigen inrichting. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie is daarmee gewaarborgd; net als de ontwikkelingsmogelijkheden van een eventuele slager. Een nadere beschouwing is daarmee niet noodzakelijk.

Hinder van de omgeving op het project

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

Adres	Omschrijving VNG ⁹	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Hoofdstraat 115	Detailhandel voor zover n.e.g	0	0	0	0	5 meter
Hoofdstraat 113	Detailhandel voor zover n.e.g	0	0	0	0	23 meter
Hoofdstraat 108	Leeg	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Hoofdstraat 106	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	0	0	10	20 meter
Hoofdstraat 104	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	0	0	10	22 meter
Hoofdstraat 102	Detailhandel voor zover n.e.g	0	0	0	0	25 meter
Gruttersplein 15	Supermarkten, warenhuizen	0	0	0	10	20 meter
Gruttersplein 3 en 7 (9,11 en 13 zijn geen winkels)	Detailhandel voor zover n.e.g en kappersbedrijven	0	0	0	0	11 meter
Gruttersplein 1	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	0	0	0	10	13 meter
Gruttersplein 4	Detailhandel voor zover n.e.g	0	0	0	0	6 meter

Conclusie

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

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

⁹ Actuele activiteit zoals te vinden in het handelsregister van de KvK.

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 hoofdtransportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevaarenbron 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 transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

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

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 Toetsing

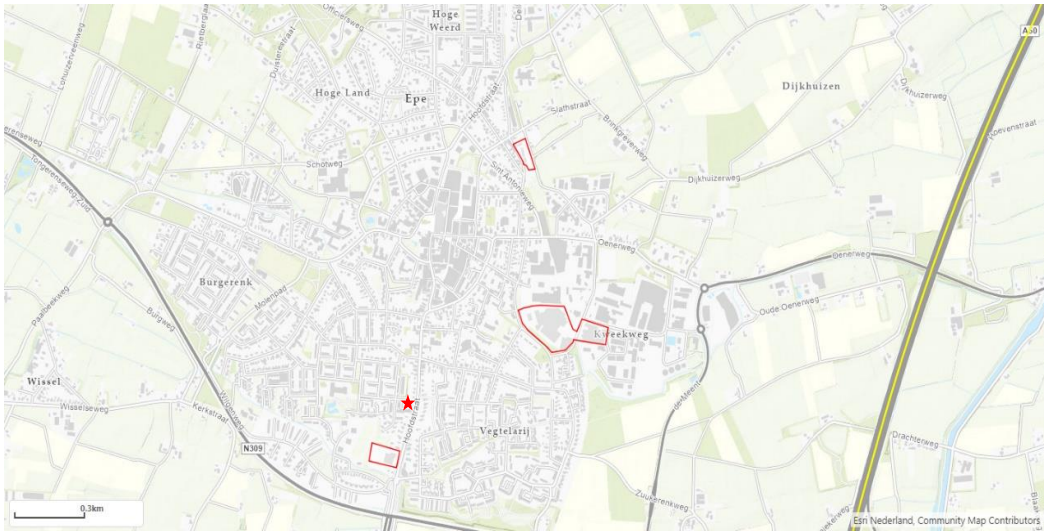
Onderhavig project voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen). Om de risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied te inventariseren is de risicokaart geraadpleegd (zie volgende afbeelding). In de omgeving van het besluitgebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

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

De LPG-tankstations liggen op een afstand van circa 575 m en 790 m van het besluitgebied. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van een LPG-tankstation is maximaal 40 m en het invloedsgebied is 150 m. Het besluitgebied ligt hiermee zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour als buiten het invloedsgebied van het tankstation.

De pluimveeslachterij ligt op een afstand van circa 345 m van het besluitgebied. De pluimveehouderij heeft geen plaatsgebonden risicocontour en geen invloedsgebied.

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



Uitsnede risicokaart met aanduiding inrichtingen/transport gevaarlijke stoffen (rode lijn met driehoek en gele streep) en besluitgebied (rode ster) (bron: risicokaart.nl)

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden

aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

4.5.2 Toetsing

Onderhavig project ziet op de realisatie van 18 woningen (appartementen) en een winkelruimte van 125 m² in het besluitgebied. Het totaal aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Om inzicht te geven in de gevolgen van het project voor het aspect 'lucht' is de NIBM-tool' ingevuld:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	165
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool project Hoofdstraat 117 (bron: infomil).

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

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere bij een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	EU-Grenswaarde	WHO-advieswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 µg/m ³	10,1 µg/m ³	7,1 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15,8 µg/m ³	12,4 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	10 µg/m ³	8,5 µg/m ³	6,3 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Ook wordt grotendeels voldaan aan de advieswaarde vanuit het WHO. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Bodem

4.6.1 Algemeen

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

4.6.2 Onderzoek

Om aan te tonen dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goede bodemkwaliteit heeft Boluwa een bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geen milieuhygiënische belemmeringen geven voor de herontwikkeling van de locatie.

¹⁰ Boluwa (2020). Verkennend bodemonderzoek (asbest) Hoofdstraat 117. Projectnummer: 20246, 27 november 2020.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Natuur

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en rond het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

4.7.2 Toetsing

De initiatiefnemer beoogt 18 woningen en een winkelruimte van 125 m².

Soortenbescherming

In een quick scan natuur¹¹ is gekeken naar beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat er voor de meeste beschermde soorten geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van vleermuizen en de gierzwaluwen. Hiernaar is nader soortonderzoek¹² uitgevoerd dat in september 2020 werd afgerond. De werkzaamheden en ontwikkelingen leiden mogelijk tot het verstoren van een belangrijke vliegroute en niet-essentieel foerageergebied van vleermuizen. In het te slopen pand bevinden zich geen gierzwaluwen. Op 8 september 2021 is de provinciale ontheffing verleend voor de gewone dwergvleermuis¹³. Mitigerende maatregelen zijn vereist. De permanente mitigatie is het aanbrengen van acht in-metselkasten van het type Vivara IB VI 06 of 08 in combinatie met IB VL 07 in de spouw van de nieuwbouw. Daarnaast dient geen belemmerende elementen in de in- en uitvliegroute gebouwd te worden zoals bomen, vlaggenmasten en steigers. Voor de zekerheid is een verlenging van deze ontheffing aangevraagd.

¹¹ Ruimte voor Advies (2020) Hoofdstraat 117 te Epe Ecologische quickscan. Projectnummer: 20VEM03, 30 juni 2020.

¹² Ruimte voor Advies (2020) Hoofdstraat 117 te Epe Vleermuis- en gierzwaluwonderzoek. Projectnummer: 20VEM03, 21 september 2020.

¹³ Besluit provinciale ontheffing (2021) Hoofdstraat 117 Sloop bestaande woning en nieuwbouw appartementen. Zaaknummer: 2020-013408, 8 september 2021.

Gebiedsbescherming

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

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied de Veluwe op circa 1200 meter afstand van het besluitgebied gelegen is. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat er een toename van stikstofdepositie plaats zal vinden. Dit is nader onderzocht met behulp van een AERIUS-stikstofberekening¹⁴. Voor het project is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Deze bestaan uit een berekening voor de aanleg- en gebruiksfase. Om een mogelijk significante stikstofdepositie voor de aanleg- en gebruiksfase te berekenen zijn voor beide fases de onderstaande bronnen (activiteiten) in de AERIUS-calculator ingevoerd:

- Aanlegfase
 - Verkeersgeneratie;
 - Bouwactiviteiten.
- Gebruiksfase
 - Gasverbruik bebouwing;
 - Verkeersgeneratie.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de voorgenomen ontwikkeling tijdens de aanlegfase sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is namelijk in de aanlegfase sprake van een depositie van 0,01 mol/ha/jr. op het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Om deze reden is intern salderen toegepast. Uit de rekenresultaten van de salderingsberekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. 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 vergunningplichtig.

4.7.3 Conclusie

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

¹⁴ BJZ.nu (2024) AERIUS Berekening Hoofdstraat 117, Epe. 15 april 2024.

4.8 Water

4.8.1 Beleid

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen;
2. een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart;
3. een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. klimaatadaptatie;
2. waterveiligheid;
3. zoetwater;
4. grondwater;
5. scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Waterschapsbeleid – Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- *waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
- *watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen;
- *wonen en zuiveren*: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt;
- *circulaire economie*: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven;

- *energietransitie*: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Deze thema's worden in het vervolg van het document verfijnd uitgewerkt per deelgebied, waarmee de doelstellingen inzichtelijker worden weergegeven.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het BOP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk beleid - Waterplan Epe

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

4.8.2 Toetsing

In het voorliggende plan zijn voorzieningen opgenomen zodat het regenwater in eigen grond wordt geïnfiltreerd.

Watertoets

Voor onderhavig project is de digitale watertoets doorlopen¹⁵. In het besluitgebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het besluitgebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de rioering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen

¹⁵ Waterschap Vallei en Veluwe (2022). Digitale Watertoets, Hoofdstraat 117. 24 mei 2022.

gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Gebiedsspecifieke aandachtspunten – Grondwaterfluctuatietoneel

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

4.8.3 Conclusie

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

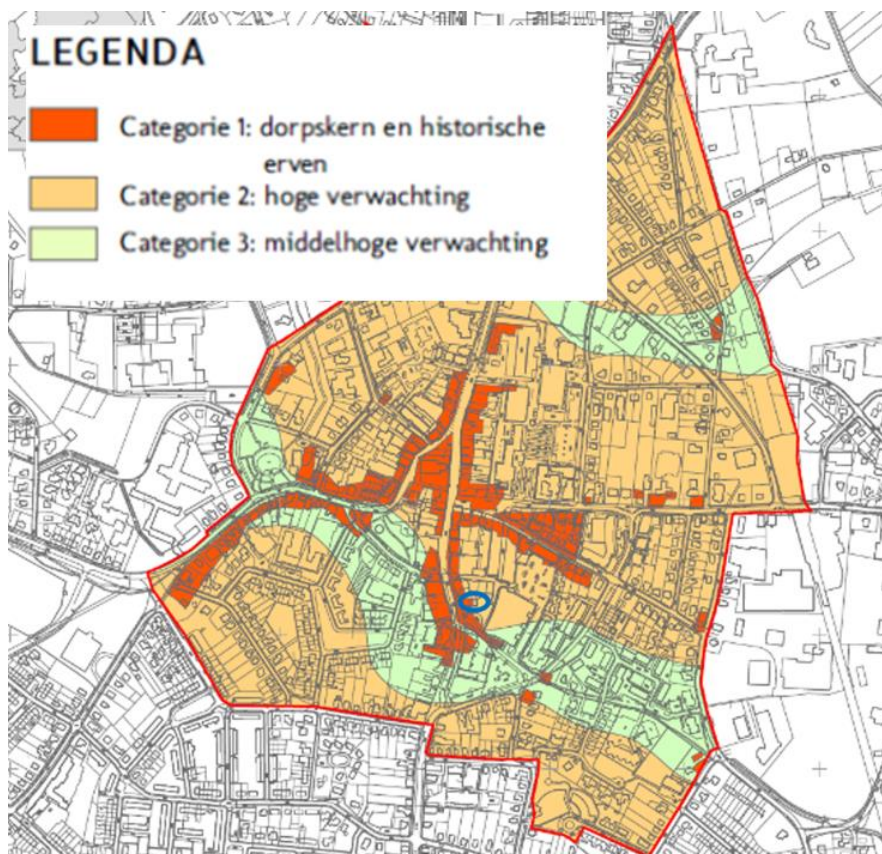
4.9 Archeologie

4.9.1 Algemeen

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

4.9.2 Toetsing

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



Uitsnede uit archeologische waardenkaart met globale indicatie besluitgebied in blauw (bron: gemeente Epe).

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

Onderzoek

Archeologisch bureauonderzoek

Ter plaatse van het plangebied is allereerst een archeologisch bureauonderzoek¹⁶ uitgevoerd. Hierin wordt het volgende geconcludeerd.

Het plangebied ligt vermoedelijk in een droogdal (Formatie van Bostel). Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen kunnen in het plangebied vindplaatsen

¹⁶ Synthegra (2022). Bureauonderzoek, Hoofdstraat 117 te Epe. Kenmerk: S220042, 15 augustus 2022.

aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Op basis van de bevindingen van onderzoek in de omgeving is de verwachting dat ook binnen de planlocatie een antropogeen eerddek te verwachten is (tussen 80 en 100 cm -mv), met hieronder begraven middeleeuwse akkers. De verwachting is hoog voor de Middeleeuwen t/m de Nieuwe Tijd, en vondsten kunnen zich in het eerddek bevinden (tot ca. 80 cm -Mv), terwijl sporen tussen 80 en 100 cm -Mv te verwachten zijn. De verwachting van sporen en vondsten van het neolithicum t/m de vroege middeleeuwen is middelhoog, aangezien de aanwezigheid van vindplaatsen uit het neolithicum en de late bronstijd op circa 300 meter ten zuiden van het plangebied is aangetoond. De verwachting voor het laat-paleolithicum t/m het mesolithicum is laag vanwege de ligging in het droogdal. Als er sporen of vondsten van deze periodes aanwezig zijn, dan zal dit in de top van het dekzand zijn, direct onder de eerdlaag, naar verwachting tussen 80 en 100 cm -Mv. Op basis van de huidige bebouwing is de kans groot dat het aanleggen van de kelder onder het gebouw de sporen zal hebben vernietigd. Onder de rest van het pand is een kruipruimte aanwezig van ca. 80 cm. Het is mogelijk dat, als de eerdlaag de verwachte dikte van 80 centimeter heeft, hieronder nog archeologische sporen bevinden. De garage en parkeerplaats zijn hoogstwaarschijnlijk op zand gestort, dus de kans is groot dat hieronder nog archeologische sporen aanwezig zijn.

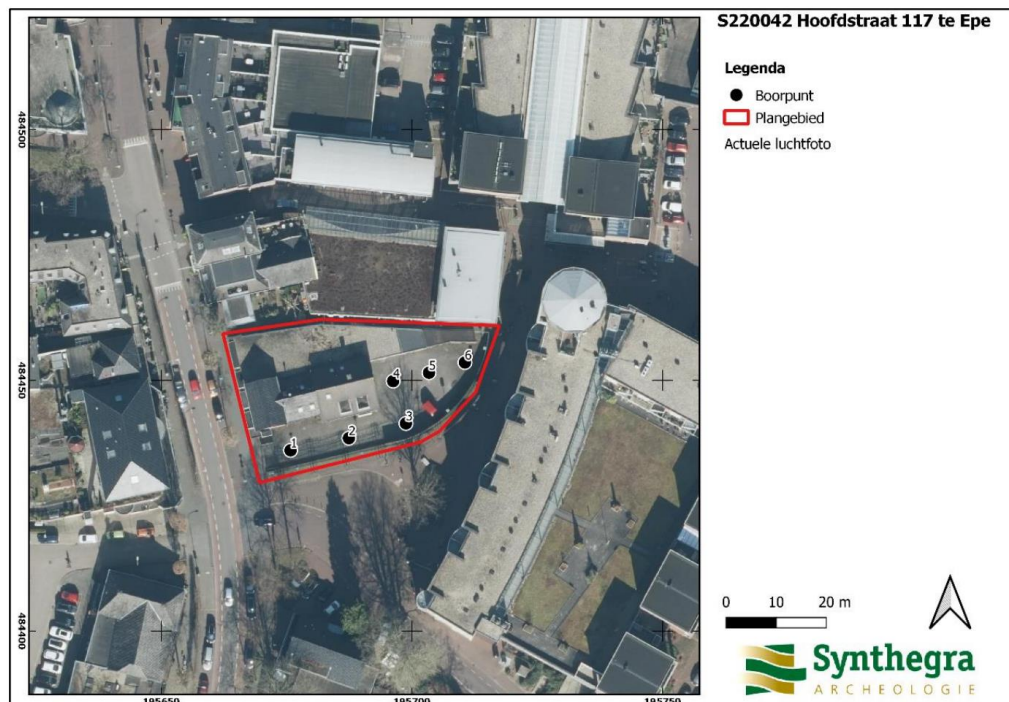
Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zoals omschreven in de vergunningsaanvraag nader archeologisch onderzoek geadviseerd. In eerste instantie wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Aangezien de ingrepen voornamelijk op de delen plaats gaat vinden die nu bestraat zijn en een middelhoge tot hoge verwachting voor archeologische resten vertegenwoordigen dient hier het onderzoek zich op te richten.

Verkennd booronderzoek

Vervolgens is op basis van het gespecificeerde verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek een archeologisch verkennend booronderzoek¹⁷ uitgevoerd.

Bij dit onderzoek is uitgegaan van een boordichtheid van ten minste 6 boringen per hectare. Aangezien het plangebied circa 1.100 m² groot is, zijn verspreid over het plangebied in totaal 6 boringen gezet. Vanwege het geringe oppervlak en de terreinomstandigheden (bebouwing, verhardingen, begroeiing etc.) zijn de boringen zo gelijkmatig mogelijk over het plangebied verdeeld. De boorlocaties zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.

¹⁷ Synthegra (2022) Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Hoofdstraat 117 te Epe. Projectnummer: S2200042-B, 12 december 2022.



Boorpuntenkaart (bron: Synthegra archeologie).

In het inventariserend booronderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Op één boring na (boring 1) is in het hele gebied een vrijwel intact bodemprofiel aangetroffen. Het betreft een dik esdek, gevolgd door een dunne bruine ijzerrijke BC laag, gevolgd (in boringen 3, 4 en 5) door daluitspoelingsafzettingen, gevolgd door een laag dekzand. In het gebied ligt een vrij intacte hoge zwarte enkeerdgrond. De bodemhorizonten die bij een oorspronkelijk podzolprofiel horen zijn wel verstoord in alle boringen.
- In geen van de boringen zijn vondsten aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Er is een esdek aangetroffen op het dekzand. Dit vertegenwoordigt derhalve een intact profiel (boring 2 en 6, in het oosten en westen van het gebied).
- De top van het esdek bevindt zich direct onder de verstoorde bovenlaag en is te vinden tussen een diepte van 10 en 60 centimeter beneden maaiveld. De verstoorde top van het dekzand bevindt zich tussen een diepte van 1,5 en 1,9 meter beneden maaiveld.
- Voor de top van het esdek zal het gaan om bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Direct onder het esdek tot in het dekzand of de daluitspoelingsafzettingen kunnen zich resten bevinden uit de perioden Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen.
- In het gebied zal er tot 3 meter beneden maaiveld verstoord worden. Hierdoor komen de archeologisch interessante lagen in gevaar. Nader onderzoek is hier dus nodig.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Op basis

van de resultaten van het booronderzoek is het namelijk nog steeds mogelijk dat er een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig is.

Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 60 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van de huidige bebouwing is dit niveau waarschijnlijk al verstoord en zijn eventueel aanwezige archeologische resten verdwenen. Naast de huidige bebouwing is de bodem vrijwel intact. Met de geplande werkzaamheden komen eventuele resten in deze lagen in gevaar. Een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, of een archeologische begeleiding, om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden, worden aangeraden. Voor dit proefsleuvenonderzoek, of een archeologische begeleiding, is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. Hierbij hoeft alleen het deel waar de huidige woning niet staat onderzocht te worden. Door de onder de bebouwing aanwezige kelder zullen de archeologisch interessante resten op deze plekken zijn verstoord, gezien de ligging tussen 0,6 en 1,9 meter beneden maaiveld en de minimale verstoringsdiepte van 2 meter door de kelder. Waar deze kelder zich niet in het gebied bevindt zullen deze lagen wel intact zijn. Deze delen zullen nader onderzocht moeten worden.

Programma van Eisen

Zoals hierboven aangegeven volgt uit het verkennend booronderzoek dat een programma van eisen (PvE) geadviseerd wordt. Dit PvE¹⁸ is opgesteld door Synthegra archeologie. In dit programma zijn randvoorwaarden en aanvullende eisen opgesteld waar rekening mee gehouden dient te worden bij vervolgwerkzaamheden.

4.9.3 Conclusie

Indien de vervolgwerkzaamheden worden uitgevoerd aan de hand van de randvoorwaarden en aanvullende eisen uit het PvE vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

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

¹⁸ Synthegra (2023) Programma van Eisen Hoofdstraat 117 te Epe. Projectnummer: S230026.

4.10.2 Toetsing

Het besluitgebied ligt in het centrum van Epe. Op historische kaarten is te zien dat in en rondom het besluitgebied in ieder geval sinds 1875 bebouwing aanwezig is. De Hoofdstraat hoort samen met de Emmastraat, de Stationsstraat en de Brinklaan bij de historische linten van de kern. Deze wegen waren alle drie rond 1875 al aanwezig en vormden de ontsluitingsstructuur van Epe. Het voorliggende project is niet van invloed op de Hoofdstraat.

Het pand in het besluitgebied werd in 1950 gebouwd. Dit pand is niet aangewezen als gemeentelijk- of rijksmonument. Verder zijn er in de directe omgeving van het besluitgebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.



Historische kaarten met het besluitgebied blauw omcirkeld (bron: topotijdreis.nl).

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Onderhavig project ziet op de realisatie van 18 woningen (appartementen) en een winkelruimte van 125 m² in het besluitgebied. Deze ontwikkeling leidt tot een wijziging van het aantal verkeersbewegingen. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

4.11.1 Verkeer

Huidige ontsluiting

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

Verkeersgeneratie project

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

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt genereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹⁹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is de maximale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie bepaald. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van 4 appartementen in het goedkope segment, 5 'midden duur' en 9 'duur'. Daarnaast is de categorie 'Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners' opgenomen in de tabel, voor het berekenen van de toekomstige verkeersgeneratie van de winkelruimte.

Tabel 2: Toekomstige situatie

Type	Aantal	Kencijfer		Per	Verkeersgeneratie (per etmaal)	
		Min	Max		Min	Max
Koop, appartementen, goedkoop	4	4,8	5,6	woning	19,2	22,4
Koop, appartementen, midden	5	5,4	6,2	woning	27	31
Koop, appartementen, duur	9	6,8	7,2	woning	61,2	64,8
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	125	28,2	37,4	100 m ² bvo	35,3	46,8
Totaal					142,7	165

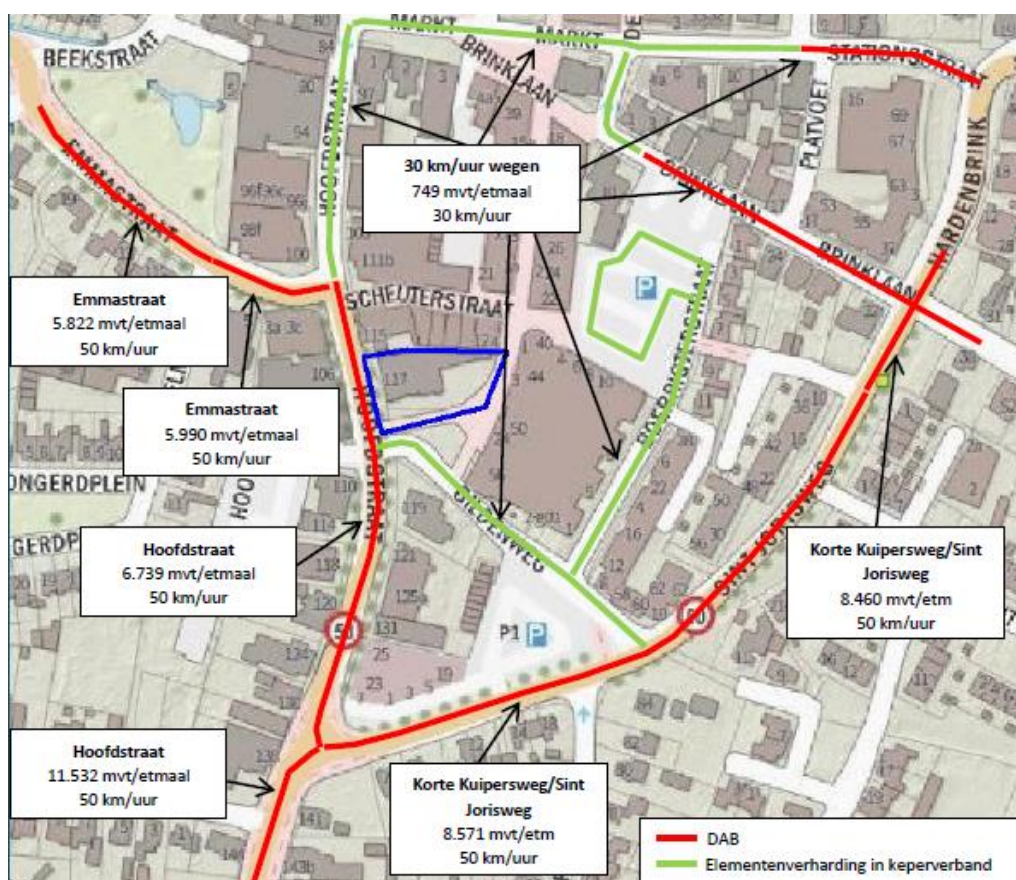
Zoals uit de tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met maximaal 165 verkeersbewegingen per etmaal toe. Aangezien in de huidige situatie ook een winkel en woning in het plangebied aanwezig zijn, zal de daadwerkelijke toename kleiner zijn.

¹⁹ CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021.

Conclusie

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

Navolgende afbeelding laat zien dat de Hoofdstraat een verkeersintensiteit van 11.532 bewegingen per etmaal kent in het prognosejaar 2030. Deze weg is aan te merken als gebiedsontsluitingsweg. Dit houdt in dat de weg minimaal 15.000 verkeersbewegingen/etmaal op kan vangen. De extra maximaal 165 verkeersbewegingen per etmaal kunnen zonder problemen worden opgenomen op de bestaande omliggende wegen.



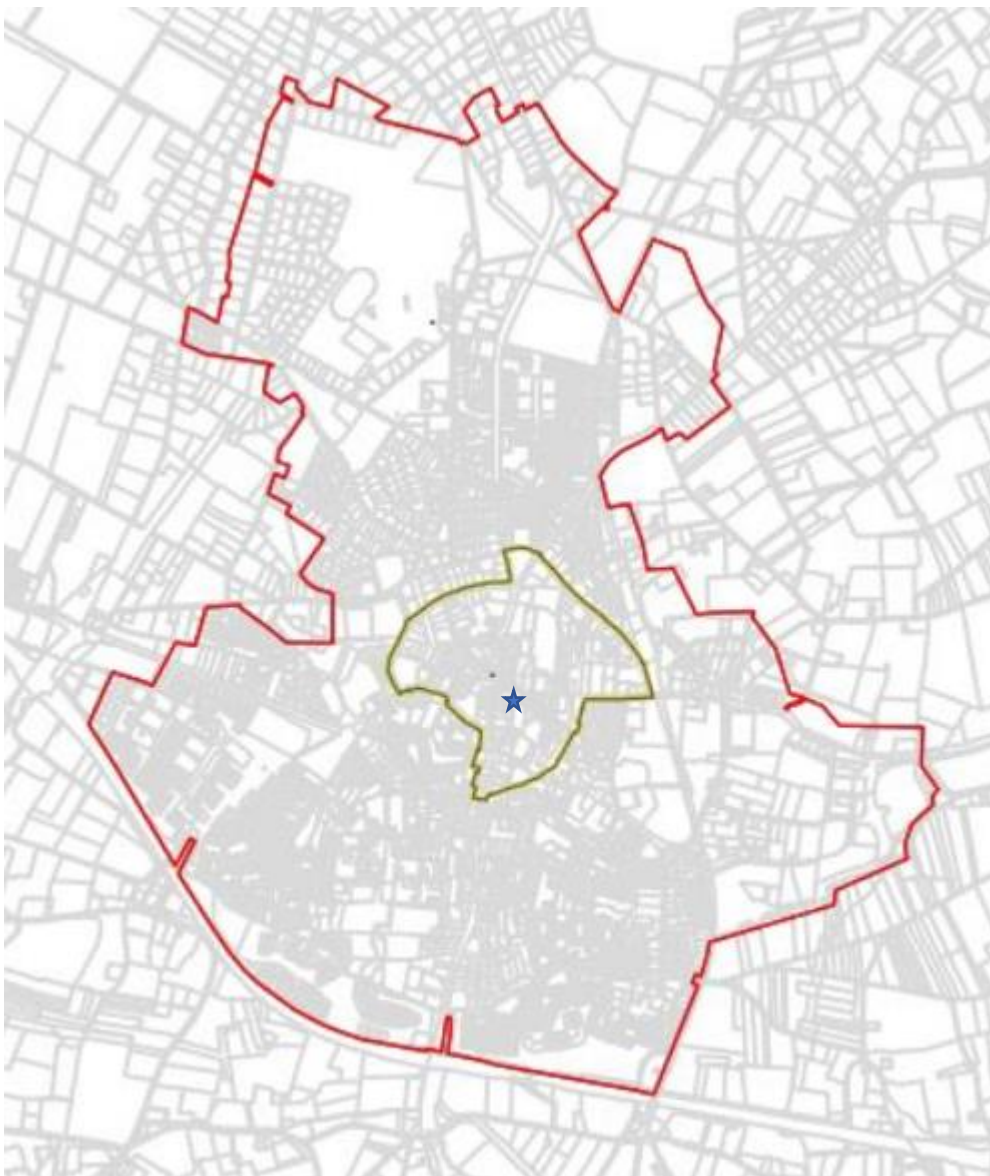
Verkeersintensiteiten prognosejaar 2030 (bron: Akoestisch onderzoek)

4.11.2 Parkeren

Nota parkeernormen 2024 Epe

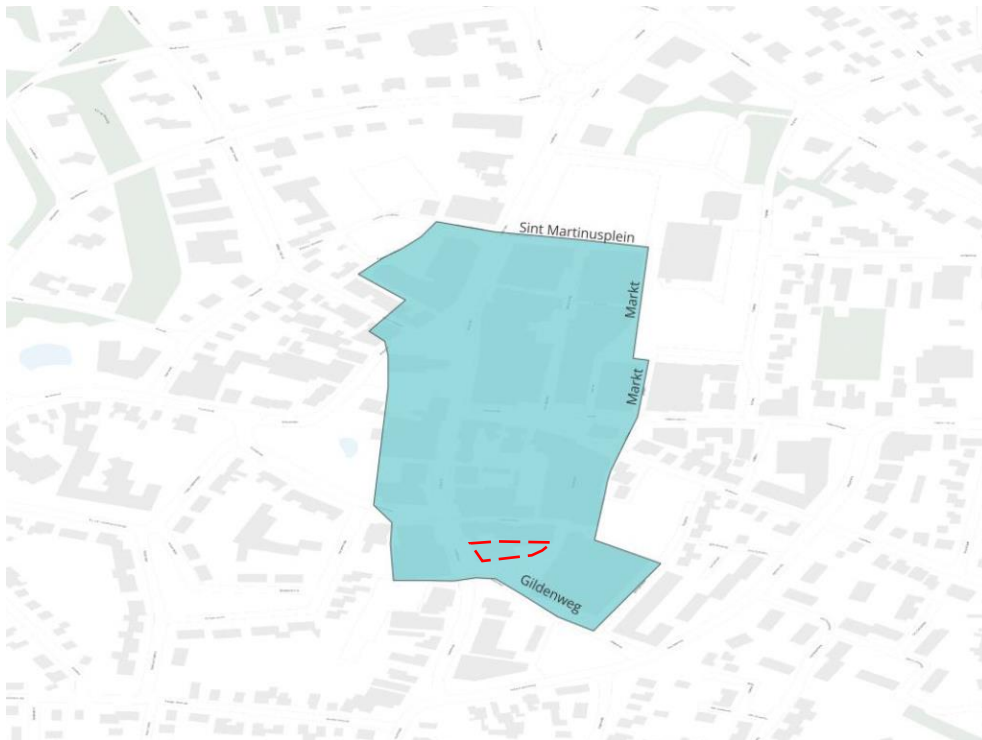
Op het besluitgebied is het Parapluplan Parkeren (vastgesteld 8-11-2018) van toepassing. Hierin is voorgeschreven dat bij bouwplannen de parkeernormen dienen te worden gevolgd uit de meeste recente Nota Parkeernormen van de gemeente Epe. Dit betreft de Nota Parkeernormen 2024.

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



Ligging besluitgebied (blauwe ster) ten opzichte van bebouwde kom en centrum Epe, bron: Nota parkeernormen 2024

Daarnaast is het kerngebied gelegen in kernwinkelgebied van Epe, zoals is weergegeven op de onderstaande kaart.



Ligging besluitgebied (rood omkaderd) binnen kernwinkelgebied Ede, bron: Nota parkeernormen 2024

Bestaande situatie

De bestaande winkelbestemming omvat 248 m² winkel en 72 m² magazijn. Het totale bvo is 320 m².

Ten behoeve van de winkelruimte zijn 3 parkeerplaatsen per 100 m² aanwezig in de omgeving. Dit betekent dat in totaal (3 X 3,2) 9,6 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De bestaande woning voorziet op eigen terrein in de parkeerbehoefte.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden in het plangebied 18 appartementen en 125 m² winkelruimte gerealiseerd. In de onderstaande afbeelding zijn de parkeernormen voor niet-grondgebonden koopwoningen binnen de gemeente Epe opgenomen.

Woning niet grondgebonden in koopsegment

Type woning koop	Norm per	Kernwinkelgebied Epe	Centrum Epe en Vaassen	Rest bebouwde kom	Buitengebied
Woning met gebruiksoppervlakte $\geq 150,0$ m ²	Woning	1	1,6	2,1	2,1
Woning met Gebruiksoppervlakte $\geq 100,0$ m $< 150,0$ m ²	Woning	1	1,4	1,9	1,9
Woning met Gebruiksoppervlakte $\geq 60,0$ $< 100,0$ m ²	Woning	1	1,3	1,6	1,6
Woning met gebruiksoppervlakte $< 60,0$ m ²	Woning	1	1,1	1,3	1,3
Serviceflat/ Aanleunwoning	Woning	1	1,1	1,1	1,1
Kamer niet student	Kamer	0	0,6	0,6	0,6
Kamer student	Kamer	0	0,3	0,3	0,3

De nieuwe appartementen hebben een oppervlakte van tussen de ca. 45 m² en 80 m². Het appartementencomplex valt echter binnen het kernwinkelgebied, waardoor voor elke woning een norm van 1 parkeerplaats geldt.

Daarnaast wordt er ook winkelruimte gerealiseerd van ca. 125 m². Op basis van de Nota Parkeernormen 2024 geldt hiervoor een parkeernorm van 3,3 per m² bvo voor binnenstad of hoofdwinkel(stad)centrum van 20.000-30.0000 inwoners voor het centrum van Epe. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte op basis van de Nota parkeernormen 2024 berekend.

Type	Aantal	Kerncijfer	per	Parkeercijfers
Koopappartementen	18	1	woning	18
Winkelruimte	125	3,3	100 m ² bvo	4,13
Totaal				22,13

Om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de woningen zijn in totaal 23 parkeerplaatsen nodig. Om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de woningen wordt achter het appartementengebouw een parkeerplaats gerealiseerd met 18 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er 10 parkeerplaatsen in openbaar gebied reeds beschikbaar in de huidige situatie. Dit betekent dat er per saldo 5 parkeerplaatsen te veel worden gerealiseerd. Hiermee wordt ruim voldaan in de parkeerbehoefte van de voorliggende ontwikkeling.

4.11.3 Conclusie

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omwonenden

De omwonenden zijn door initiatiefnemer intensief betrokken bij en geïnformeerd over het voorliggende plan. De initiatiefnemer heeft contact gehad met de direct aangrenzende buurman, de eigenaar van de Hoofdstraat 113-115. Bij de planvorming is rekening gehouden met de verschillende wensen (o.a. uitzicht en sedumbegroeiing op de bergingen) van deze buurman.

Overleg is geweest met de voorzitter van de Ondernemersvereniging Epe en de eigenaar van de Jumbo supermarkt. De ondernemersvereniging is enthousiast over de mogelijkheid voor een winkelruimte aan het begin van de Sternpassage. De wens van de ondernemersvereniging om een “vers-sstraat” te creëren blijft zo mogelijk. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er nog enkele gesprekken geweest met omwonenden waarna het plan nog is aangepast. Het geanonimiseerde participatieplan²⁰ is toegevoegd als bijlage.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft tussen 6 september 2023 tot en met 18 oktober 2023 voor zes weken ter visie gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat in de Zienswijzennota (zie bijlage 17). De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het ontwerp, zo is afgezien van de ondergrondse parkeergarage en de binnentuin, is de winkelruimte vergroot en worden er 4 appartementen minder gerealiseerd.

²⁰ Onze Bouwmeester (2024) Participatie plan en logboek, Hoofdstraat 117 Epe.

6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat realisatie van het appartementengebouw met 18 appartementen en een winkelruimte van 125 m² of twee extra appartementen, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project en het besluitgebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam