

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

DUISTERESTRAAT 1
EPE

COLOFON

TOELICHTING DUISTERESTRAAT, EPE

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	december 2023
Status	Ontwerp
IMRO	NL.IMRO.0232.EPE049Duisterestr1-OBP1



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	6
1.4 Opzet van de toelichting	8
2. Beschrijving van de bestaande situatie	9
2.1 Landschap en groen	9
2.2 Bebouwing en ontsluiting.....	11
2.3 Conclusie	12
3. Planbeschrijving	13
3.1 Uitgangspunten	13
3.2 Stedenbouwkundige inpassing en programma.....	14
3.3 Verschijningsvorm	15
3.4 Beeldkwaliteit.....	17
3.5 Buitenruimte	17
3.6 Natuurinclusief en klimaatadaptief.....	18
4. Beleidskader.....	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Rijksbeleid	20
4.2.1 Novi.....	20
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	20
4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking.....	21
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	22
4.3 Provinciaal beleid	22
4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland	22
4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland	23
4.3.3 Conclusie provinciaal beleid	24
4.4 Regionaal beleid	24
4.4.1 Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023	24
4.4.2 Addendum Woonagenda Cleantech Regio	25
4.4.3 Conclusie regionaal beleid.....	26



4.5 Gemeentelijk beleid	26
4.5.1 Omgevingsvisie Natuurlijk goed leven	26
4.5.2 Woonvisie en Woonagenda 2019 - 2023	28
4.5.3 Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe	29
4.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid.....	29
5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	30
5.1 Algemeen.....	30
5.2 Archeologie.....	30
5.2.1 Archeologie.....	30
5.2.2 Cultuurhistorie.....	31
5.3 Flora en fauna.....	32
5.4 Bodem	34
5.5 Geluid	35
5.6 Water.....	36
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	38
5.8 Luchtkwaliteit	39
5.9 Parkeren	40
5.10 Externe veiligheid	41
5.11 Bomeneffect analyse.....	43
5.12 Besluit M.e.r.	44
6. Toelichting op de regels	46
6.1 Inleiding	46
6.2 Opzet regels.....	46
6.2.1 Inleidende regels	46
6.2.2 Bestemmingsregels	46
6.2.3 Algemene regels	47
6.2.4 Overgangs- en slotregels	47
6.3 Nadere toelichting op de regels	47
7. Uitvoerbaarheid	48
7.1 Algemeen.....	48
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	48
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.4 Zienswijzen	48
Bijlagen.....	49



Bijlage 1. Beeldkwaliteitplan	49
Bijlage 2. Inrichtingsplan	49
Bijlage 3. Archeologisch bureauonderzoek	49
Bijlage 4. Ecologische quickscan.....	49
Bijlage 5. Stikstofberekening	49
Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek	49
Bijlage 7. Akoestisch onderzoek.....	49
Bijlage 8. Digitale watertoets	49
Bijlage 9. Bomeneffect analyse	49
Bijlage 10. Aanmeldnotitie MER.....	49
Bijlage 11. Participatielogboek.....	49



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van gronden en opstallen van de Ds. J.A. Prins - Stichting aan de Duisterestraat in Epe. De Ds. J.A. Prins - Stichting is ontstaan vanuit de diaconie van de Grote Kerk in Epe. De doelstelling bij de oprichting was om huisvesting te realiseren voor de 'ouden van dagen'. Hiervoor zijn in 1952 woongebouw 'Licht in Duuster' en enkele vrijstaande huizen gerealiseerd.

In de loop der jaren ontstond de behoefte aan een tweede rusthuis. Er werden plannen ontwikkeld om die in de nabijheid van het bestaande gebouw te realiseren. Uiteindelijk wordt door de gemeente het besluit benomen om nieuwe bejaardenwoningen te realiseren in Epe: verzorgingscentrum De Boskamp en verzorgingscentrum De Klaarbeek. Deze plannen hebben er toe geleid dat de bewoners van 'Licht in Duuster' aan de Duisterestraat naar deze nieuwe bejaardenhuizen zijn verhuisd en geen nieuwe bejaardenwoningen zijn gebouwd aan de Duisterestraat. Het bestaansrecht van 'Licht in Duuster' komt in gevaar en in 1976 sluit 'Licht in Duuster' haar deuren. In de jaren daarna wordt het pand gekraakt en wordt het hoofdgebouw vervolgens langdurig verhuurd aan Jeugd met een Opdracht. Ook worden de gebouwen grondig gerenoveerd.

Het woongebouw is echter gedateerd en door de Stichting worden plannen ontwikkeld die voor een langdurige en structurele exploitatie kunnen leiden. Die plannen zijn gevonden in de vorm van het realiseren van 31 nieuwe woningen op het terrein.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van bestemmingsplan 'Epe Zuid' (2009). De locatie kent de bestemming 'wonen', maar het voorziene aantal woningen, de maatvoering en de situering van de woningen zijn niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern van Epe. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied. Bron: Google Maps.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Duisterestraat. Aan de noordzijde loopt de Burgemeester van Walsemlaan.

1.3 Geldende bestemmingsplan

De voorziene woonbebouwing is in strijd met het vigerend planologisch regime ter plaatse. Voor de gronden binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Epe Zuid (2009)
- Parapluplan Parkeren (2018)

Bestemmingsplan Epe Zuid

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan Epe Zuid weergegeven, met daarbinnen het plangebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Epe Zuid met daarinbinnen het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'wonen', 'verkeer' en 'tuin'.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, tot het bestaande aantal woningen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere werken, tuinen en erven.

De woningen moeten binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd. Daarbij geldt dat een deel van de bestaande bebouwing een aanduiding 'gestapeld' kent. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn ook bouw- en goothoogten van toepassing.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens voor bestaande aanbouwen, uitbouwen en gebouwen ten dienste van de bestemming 'Wonen'.



Daarnaast is de bestemming 'tuin' bedoeld voor bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, erven en parkeervoorzieningen.

Parapluplan Parkeren

De juridische borging van het gemeentelijke parkeerbeleid dient te gebeuren via het bestemmingsplan. Om te borgen dat bij ontwikkelingen en het verlenen van omgevingsvergunningen aan de parkeernormen wordt voldaan is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' opgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is het gebied gelegen in de 'overige zone – parkeernormen rest bebouwde kom'.

1.4 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk twee van deze toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk drie wordt een toelichting op het plan gegeven, waarna in hoofdstuk vier een beleidsmatige toets plaatsvindt. In hoofdstuk vijf wordt het plan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hoofdstuk zes biedt een toelichting op de regels. In de hoofdstukken zeven en acht wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2. Beschrijving van de bestaande situatie

2.1 Landschap en groen

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern van Epe en grenst aan drie landschapstypen. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ontmoeting drie landschappen.

Voor een groot gedeelte ligt het landschap tegen de Veluwe aan, voor het één na grootste gedeelte tegen de woonwijk en voor een klein deel tegen het agrarisch gebied. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door groen. Op de volgende afbeelding is de groenstructuur rondom het plangebied weergegeven.



Groenstructuur rondom het plangebied.



De groene uitstraling van het plangebied wordt versterkt door het groen waarmee het plangebied is omzoomd. Op de volgende afbeelding is deze groene omzoming aan de zijde van de Burgemeester van Walsemlaan weergegeven.



Groen aan de zijde van de Burgemeester van Walsemlaan.

Niet alleen de bomen rondom het plangebied bepalen de groene uitstraling van het plangebied. Ook op het terrein bevindt zich een groot aantal bomen. Het betreft hier een volwassen / volgroeid landschap met de daarbij horende ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt van het plan is dat de bestaande bomenstructuur, zoals op de volgende afbeelding is aangegeven, zoveel mogelijk behouden blijft.



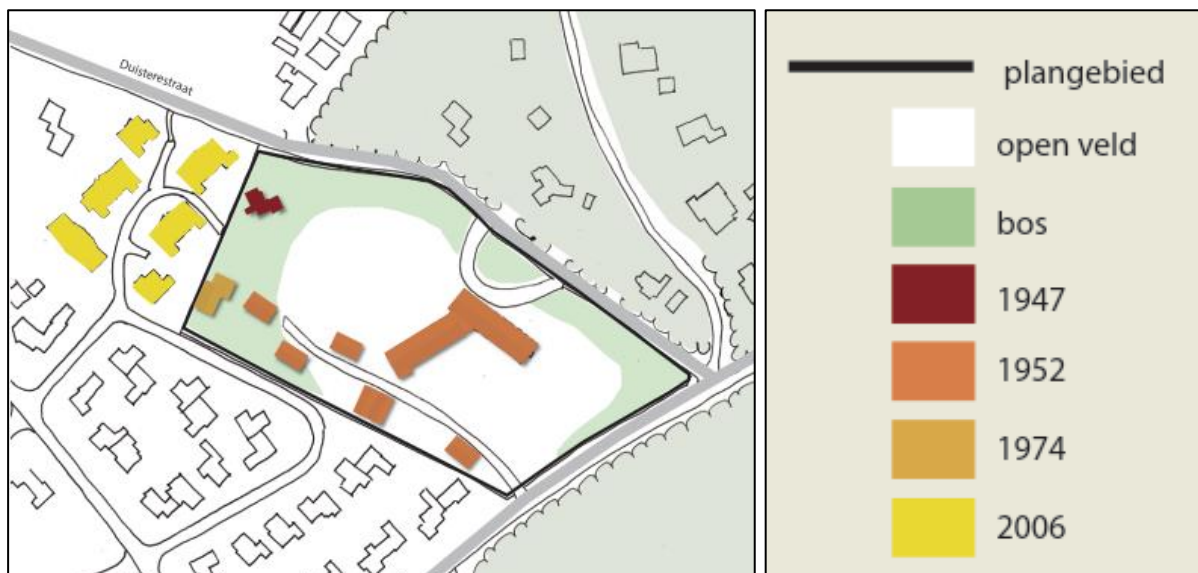
Groenstructuur binnen het plangebied.



2.2 Bebouwing en ontsluiting

Bebouwing

Binnen het plangebied is sprake van veel groen en diversiteit aan bebouwing. De bebouwing binnen het plangebied is niet in één keer gerealiseerd maar is in fasen tot stand gekomen. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.

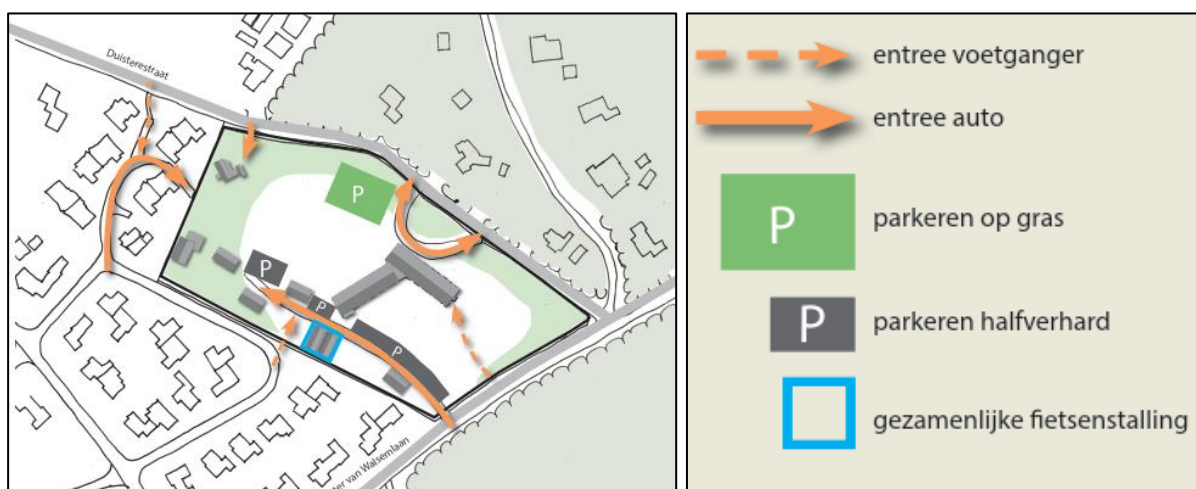


Bouwjaren bestaande bebouwing.

De locatie ligt op het overgangsgebied van buurten met woningbouw in een hogere dichtheid naar incidentele (villa)bebouwing in een bosrijk gebied. Het eigenlijk een vreemde eend in de bijt: kleinere volkshuisvestingswoningen in combinatie met een verzorgingshuis met meerdere kleine wooneenheden. Nonchalant geplaatst in het open gebied aan de rand van het bos. De bebouwing voegt zich op een eigen manier in het landschap, alsof die er te gast is.

Ontsluiting en parkeren

Op de volgende afbeelding zijn de verschillende ontsluitingen voor langzaamverkeer en gemotoriseerd verkeer weergegeven. Gemotoriseerd ontsluit via zowel de Duisterestraat als de Burgemeester van Walsemlaan. Langzaamverkeer ontsluit eveneens naar omliggende woonwijken.



Bestaande ontsluiting van het plangebied.



Binnen het plangebied bevindt zich een aantal informeel ogende parkeerplaatsen. Met name het parkeerterrein bij de entree van het oude verzorgingshuis neemt een groot oppervlak in. Voetgangers beschikken over een aantal informelere paden over het terrein.

2.3 Conclusie

Het plangebied grenst aan drie landschapstypen waarbinnen de woonfunctie voorkomt. Ondanks de omliggende woongebieden wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door een groene uitstraling. Ook het plangebied zelf heeft een groen karakter. Bij de herontwikkeling van het plangebied zijn de woonfunctie en het groene karakter als uitgangspunt gehanteerd om te komen tot een goede ruimtelijke en programmatische invulling. In het volgende hoofdstuk wordt het plan toegelicht.



3. Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt van het plan is het realiseren van een woningbouwplan dat aansluit bij de doelstelling van de Ds. J.A. Prins – Stichting (huisvesting voor ouderen), aansluit bij het gemeentelijk woonbeleid en leidt tot het behoud en de versterking van het groenen karakter van het plangebied. Daarnaast zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Zo min mogelijk verharding
- Bomen behouden en respecteren
- Meer spanning en structuur
- Meer relatie tussen oud en nieuw
- Privé en zicht op het landschap
- Het versterken van de gebiedsidentiteit
- Gebruik maken van volwassen landschap (identiteit van de gemeente Epe)
- Omgaan met en benutten van hoogteverschillen
- Het clusteren van woningen, waarbij het uitgangspunt is dat sprake is van inbreiding
- Natuurinclusief bouwen
- Klimaatadaptief bouwen
- Circulair bouwen
-

Deze uitgangspunten hebben geleid tot de stedenbouwkundige en programmatische invulling van het plangebied, zoals die hieronder is weergegeven.



Stedenbouwkundig plan.



3.2 Stedenbouwkundige inpassing en programma

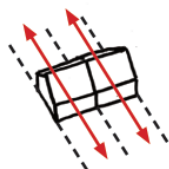
Bij de stedenbouwkundige opzet is er voor gekozen om te 'bouwen in het landschap' in de vorm van 20 grondgebonden woningen en 11 appartementen. Bouwen in en met het landschap (ondanks het gegeven dat sprake is van een inbreidingslocatie) vereist een andere benadering dan in een doorsneewijk. Op deze plek passen geen rijtjes met een voor- en achtertuintje, geen twee-onder-een-kapwoningen met garages, of een appartementenrijtje. De woningen moeten enerzijds opgaan in het landschap en anderzijds de bewoners alle kwaliteiten van de omgeving meegeven, zowel bij grondgebonden woningen als bij gestapelde woningen.

Grondgebonden kwadrantwoningen

Daarom is een alzijdig grondgebonden woningtype ontwikkeld, een zogenoemde kwadrantwoning, die een samenvoeging is van 4 woningen. Als basis dient de reguliere grondgebonden seniorenwoning. Een woning met een volwaardig woonprogramma op de begane grond. Eventueel aangevuld met een extra ruimte onder de kap, voor hobby, als logeergelegenheid en/of berging. Als je deze woningen als het ware losknipt, ontstaan de bouwstenen voor ons type: Woonkamer, keuken, slaapkamer en sanitair op één laag.

Het plan voorziet er in dat 4 van dit soort bouwstenen samen tot een compacte massa worden samengevoegd. Rug aan rug en zij aan zij met de burens. Met een overhoekse situering van de kozijnen. Hierdoor krijg je als bewoner het gevoel als enige in het landschap te gast te zijn. Op de volgende afbeeldingen is het concept van de kwadrantwoningen weergegeven.

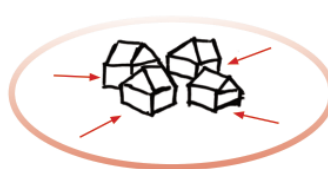
Voor en achterkant



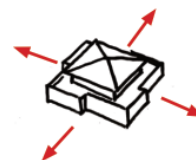
Uitelkaar schuiven



Clusteren wooneenheden



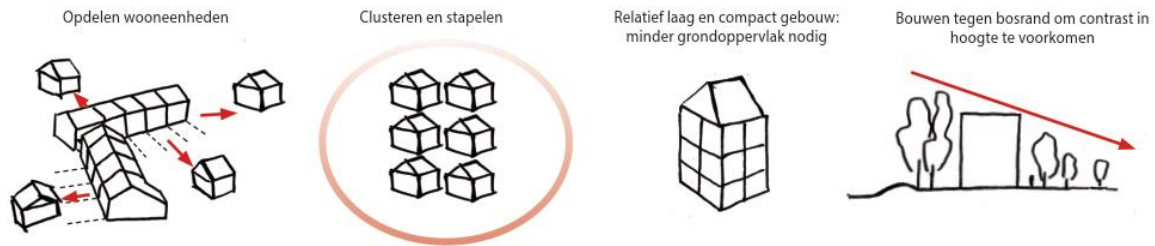
Samensmelten tot één alzijdige kwadrantwoning met 4 wooneenheden



Tuinen zijn niet meer nodig, een privé buitenruimte gevormd door een terras is voldoende. Zo smelten ze samen tot een alzijdige kwadrantwoning met 4 wooneenheden. Een blokje dat zich bescheiden past in het landschap. Met kleine terrasjes aan de woonruimtes, die daarmee als het waren doorlopen in het groen.

Gestapelde woningen

Ook bij de gestapelde appartementen worden de eenheden opgeknipt in kleinere eenheden. Door deze rondom de kern te koppelen ontstaat een compact volume met 4 woningen op één laag. De oriëntatie van de overhoeks geplaatste woningen geeft ook hier het gevoel alleen midden in het bos te wonen. Op de volgende afbeelding is dit concept weergegeven.



Programma: huur

De stichting wil 100% huurwoningen bouwen. Het voorziene woningbouwprogramma sluit wat betreft de hoogte van de huur aan bij de gemeentelijke 'Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur' van de gemeente Epe. Daaruit volgt dat alle woningen in de klasse middeldure huur categorie 1 worden gerealiseerd. Jaarlijks vindt een indexering van de bedragen plaats waar rekening mee wordt gehouden.

Ontsluiting en parkeren

Bij de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingen aan de Duisterestraat en de Burgemeester van Walsemlaan. Binnen het plangebied wordt een wegen- en padenstructuur gerealiseerd voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Langs deze wegen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook worden fietsenbergingen gerealiseerd voor de bewoners.

3.3 Verschijningsvorm

Het plan voorziet in de realisatie van twee woningtypen: grondgebonden kwadrantwoningen en appartementen die eveneens in een kwadrant worden gerealiseerd.

Grondgebonden kwadrantwoningen

Op de volgende afbeelding is een impressie van de voorziene grondgebonden kwadrantwoningen weergegeven. Omdat de woningen met de ruggen tegen elkaar zijn gesitueerd in de vorm van een kwadrant, zijn de woningen alzijdig ontworpen. Er is sprake van twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag in de vorm van een setback is teruggelegd ten opzichte van de eerste bouwlaag. Het ontwerp voorziet in strakke lijnen en er is sprake van het gebruik van natuurlijke materialen. De woningen gaan daardoor als het ware op in het landschap. Op de begane grond beschikken de woningen over een tuin. Op de eerste verdieping is een buitenruimte aanwezig.



Impressie van de grondgebonden kwadrantwoning. Bron: 19 het atelier.

Op de volgende afbeelding is een impressie van het voorziene appartementengebouw weergegeven. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Net zoals dat geldt voor de grondgebonden kwadrantwoningen is sprake van een strakke belijning en het gebruik van natuurlijke materialen. De appartementen op de verdiepingen hebben een balkon, de appartementen op de begane grond beschikken over een kleine tuin.



Impressie appartementengebouw. Bron: 19 het atelier.



Op de volgende afbeelding is een impressie van zowel de kwadrantwoningen als het appartementengebouw weergegeven. De landschappelijke inpassing is goed zichtbaar.



Impressie kwadrantwoningen en het appartementengebouw. Bron: 19 het atelier.

3.4 Beeldkwaliteit

In het kader van voorliggend plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld die als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan zijn gekoppeld. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

De materialisatie van de gebouwen is in het beeldkwaliteitplan in kaart gebracht. Ook wordt in het beeldkwaliteitplan aandacht besteed aan duurzaam en klimaatadaptief bouwen. Het beeldkwaliteitplan is goedgekeurd door de rayonarchitect.

3.5 Buitenruimte

Belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling is het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten binnen en rondom het plangebied. De inrichting van de buitenruimte moet aansluiten bij het gebied en de doelgroep. Daarom is in het kader van voorliggend plan een inrichtingsplan opgesteld die als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan wordt gekoppeld. Het inrichtingsplan is als bijlage 2 van deze toelichting opgenomen.

Door de omlijsting van bos en bomen en door de beplanting op het terrein heeft het plangebied een karakter van een open plek in het bos. De randen bestaan vooral uit heesters als hult, taxus, vlier, hazelaar, krent, lijsterbes. En als bomen onder andere eik, beuk, fijnspar, berk, esdoorn en een aantal solitaire bomen, waaronder een grote tulpenboom bij de ingang aan de Duisterestraat. Op het terrein staat een grote groep Rhododendrons en een grote verzameling botanische rozen, waaronder een aantal grote, mooi uitgegroeide exemplaren, verzameld door één van de bewoners van het terrein. Op basis van het inrichtingsplan wordt de bestaande beplanting deels vervangen door gebiedseigen soorten.



Belangrijk onderdeel van dat inrichtingsplan is het behoud en de bescherming van de bestaande bomen. Daarom is in het kader van het plan een bomeneffect analyse (BEA) opgesteld. Doel van de BEA is om de effecten van de bouw en inrichting van de openbare ruimte op de bomen in te schatten. De resultaten van de BEA zijn in paragraaf 5.11 beschreven. De resultaten van de BEA zijn in het inrichtingsplan verwerkt. Hieruit blijkt welke bomen behouden blijven en welke bomen verdwijnen.

De groene ruimte meandert door de verspreid liggende woonblokjes. De bosstrook langs de Burgemeester van Walsumweg en Duisterestraat blijft grotendeels liggen, evenals de bestaande rozentuin. De bebouwing langs de rand schuift voor een deel in deze stroken. Rondom de woningen worden meer cultureelrijke plantvakken met bodembedekkers, rozen en solitaire heesters aangebracht. Deze lopen tot aan de gevel/terras. De overgang tussen openbaar en privé wordt hierdoor door middel van de plantvakken bepaald. Centraal in het plan blijft de ruimte meer open. Hier komen geen plantvakken, maar gras met verspreid staande bomen. Dit kan een ontmoetingsplek voor de bewoners worden. Eventueel kunnen losse stoelen worden toegepast, zodat men zelf kan bepalen waar men op dat moment wil gaan zitten. Bij enkele woningen bestaat de overgang van privé naar openbaar uit de overgang van terras naar gras. Op pagina 13 van het inrichtingsplan (bijlage 2) zijn de overgangen tussen openbaar en privé weergegeven.

Het terrein is licht glooiend. In het plan zijn de bestaande maaiveldhoogten uitgangspunt voor de vloerpeilen. De omliggende wegen liggen op circa +15.85 m N.A.P. De terreinhoogte varieert van +15.85 tot +17.20 m N.A.P. Het overgrote deel ligt op circa +16.65 m N.A.P.

Vanwege de hoogteverschillen en aflopend maaiveld richting de bestaande woningen wordt voorgesteld het regenwater van de daken direct in grindkoffers nabij de woningen te brengen. De wegen en paden liggen tonrond, zodat deze afwateren op de groene ruimte. De wegen in het plangebied worden ten behoeve van de kostenbeheersing (beheer en onderbouw) uitgevoerd in asfalt. Als de wegbreedte minder is dan 5 meter moet er een keerlus worden gemaakt voor de hulpdiensten. De parkeerplaatsen zijn voorzien van een waterpasserende verharding. Overtollig water loopt in het groen.

Het kan zijn dat als onderdeel van het plan één of meerdere trafohuisje gerealiseerd moeten worden. Hoeveel trafohuisjes er moeten worden gerealiseerd is nu nog niet bekend. Daarnaast is het ook nog niet bekend waar de trafohuisjes eventueel worden gerealiseerd. Omdat de trafohuisjes een oppervlakte van 30 m² en een bouwhoogte van 3 meter kunnen hebben, kan sprake zijn van een ruimtelijk effect op de leefomgeving. Bij de landschappelijke inpassing van de trafohuisjes moet daarom aansluiting worden gevonden bij het karakter van het plangebied. Hierover moet te zijner tijd afstemming plaatsvinden met de gemeente.

Voor een gedetailleerdere beschrijving van de inrichting van het plangebied wordt verwezen naar bijlage 2.

3.6 Natuurinclusief en klimaatadaptief

De basis van het plan is sprake van een gezonde leefomgeving. Dit is de belangrijkste voorwaarde voor een succesvolle duurzame wijk. Het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens en dier is daarom het doel. Dat vertaalt zich in voorliggend plan als volgt: ruimtelijke kwaliteit, woongenot, sociale duurzaamheid, energieneutraliteit, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en circulariteit. Alleen



met de juiste balans tussen al deze waarden ontstaat een evenwichtig en toekomstbestendig klimaat voor mensen, dieren en planten. Uitgangspunt is dat duurzaamheid voor iedereen toegankelijk moet zijn. Sterker nog, van een duurzaam gebouw moet niet alleen de natuur profiteren, maar ook de bewoners.

In het kader van voorliggend plan is een ecologische QuickScan uitgevoerd (zie hoofdstuk 5). Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de QuickScan. Daarnaast wordt ook proactief rekening gehouden met het behoud en de versterking van de natuurwaarden. Denk daarbij aan het realiseren van nest- en verblijfsvoorzieningen voor allerlei diersoorten en het toevoegen van beplanting zodat dieren beter kunnen gedijen. Ook als uit ecologisch onderzoek naar voren komt dat maatregelen of ontheffingen niet nodig zijn, worden maatregelen als het plaatsen van nestkasten uitgevoerd.

Uitgangspunt van het plan is dat klimaatadaptief wordt gebouwd. Met klimaatadaptief bouwen wordt voorgesorteerd op de weersextremen als gevolg van de klimaatverandering. De locatie aan de Duisterestraat is hier met zijn vele groen al voor een groot deel op voorbereid. Toch wordt voorgesteld om een aantal maatregelen te treffen die een extra bijdrage leveren aan het beperken van wateroverlast, droogte en hittestress. Denk daarbij aan het realiseren van 'groene' daken, het gebruik van open bestrating. Ook wordt onderzocht of de hemelwaterafvoer kan worden aangesloten op infiltratiekratten, op een wadi of op open water.

Ook bij de materiaalkeuze is duurzaamheid het uitgangspunt. Al vanaf de eerste ontwerpfase houden wordt rekening gehouden met een verantwoorde veroudering van de gebouwen. Dit aspect wordt doorgevoerd tot in de uitvoeringsdetails, door materiaalkeuze (onderhoudsarm) en onder meer goed gedimensioneerde overstekken en afwateringen. Het gebouw dient vervuilingssporen op een acceptabele en natuurlijke wijze te dragen. De nieuwe toe te passen materialen zullen volgens het principe van circulair bouwen worden toegepast, zodat ze in de toekomst eenvoudig kunnen worden hergebruikt. De toe te passen materialen zijn robuust en vriendelijk. Hierdoor wordt vervuiling of beschadiging van de gevels op maaiveldniveau voorkomen en onderhoud beperkt. Vanuit onze visie op rentmeesterschap zien de woningen er niet alleen nu, maar ook over vele jaren goed uit



4. Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan aan relevant beleid getoetst. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Novi

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Relatie met initiatief

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Het plan draagt bij aan het toevoegen van woningen en draagt bij aan de leefbaarheid van Epe.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voorliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.



4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft voorliggend plan, dat voorziet in de realisatie van 31 wooneenheden, wel sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

Relatie met initiatief

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied van Epe ligt, waarbij een bestaande 'stedelijke functie' (wonen) in stand wordt gehouden.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Paragraaf 4.4.1 en 4.4.2 is de regionale woonagenda en de evaluatie en herijking daarvan beschreven en in paragraaf 4.5.2 zijn de woonvisie en woonagenda van de gemeente Epe beschreven.



Uitgangspunt is dat de gemeente Epe tot 2030 tussen de 1.025 en 1.350 woningen mag realiseren voor diverse doelgroepen. Voorliggend plan voorziet in 31 woningen voor diverse doelgroepen, passend in de uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid.

Motivering locatiekeuze

Ter plaatse van het plangebied zijn reeds woningen aanwezig. Omdat sprake is van gedateerde bebouwing is gekozen voor herontwikkeling van de locatie. Daarbij is in aansluiting op de bestaande bestemming, omliggende functies en een woonbehoefte gekozen voor het realiseren van woningen.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld en inmiddels diverse keren herijkt. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gezond en veilig is 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 is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie; sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De provincie streeft naar ook naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Ambities vanuit dit streven zijn: Gelderland heeft een aanbod aan



woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning.

De provincie gaat, zo stelt de visie, in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft de voorkeur voor de aanleg van nieuwe woonlocaties.

Relatie met initiatief

Bij de ontwikkeling van het plangebied staan klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid en woon- en leefomgeving centraal. In het vorige hoofdstuk is dat beschreven en is onderbouwd hoe met bestaande waarden wordt omgegaan. Het plangebied ligt in een woonwijk en sluit ruimtelijke en functioneel aan op zowel de bebouwde als landschappelijke omgeving. Behoud en versterking van bestaand groen gaan in het plan hand in hand met het toevoegen van woningen. Daarbij krijgen duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit bijzondere aandacht. Voorliggend plan voorziet in inbreiding, wat aansluit op het provinciale beleid.

4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, wordt de focus bij het uitvoeren van de taken op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland gelegd. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

In de regels maakt de provincie onderscheid in activiteiten die gemeld moeten worden en waarvoor algemene regels gelden, activiteiten waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd en activiteiten die verboden zijn. Dit is afhankelijk van de mogelijke nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater. Voor de vergunningplichtige activiteiten geldt dat deze in sommige gevallen, met bijvoorbeeld aanvullende voorschriften, wel in een drinkwaterreserveringsgebied toegestaan kunnen worden. Maar dat wil de provincie dan vooraf beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag. Voor de in dit plan voorziene woonfunctie geldt dit niet.

In de omgevingsverordening wordt in artikel 2.65 lid b door de provincie om in te gaan op het aspect 'klimaatadaptatie'. In dat artikel is opgenomen dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving geeft van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte; en
- hitte.



De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

In voorliggend plan heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap (zie paragraaf 5.6). Daarnaast voorziet het plan in maatregelen ten aanzien van beplanting en materiaalgebruik die hittestress en/of verdroging tegengaan. Dit is in hoofdstuk 3 beschreven en is opgenomen in het inrichtingsplan.

4.3.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past in de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023

Met de Woonagenda 2018 - 2023 (11 september 2018) wordt door de Cleantech Regio ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Op deze manier wordt ook met nieuwbouw bijgedragen aan de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek. De regionale koers wordt lokaal vormgegeven, met per gebied verschillende speerpunten. Recht doen aan de variëteit aan kwaliteiten in de regio is dan ook het uitgangspunt voor de regionale Woonagenda.

De Woonagenda bestaat uit vier bouwstenen:

- De drie centrale thema's voor goed wonen in onze regio;
- Onze gezamenlijke richtinggevende principes voor kwalitatief programmeren;
- Flexibel programmeren met ruimte voor de specifiek lokale opgaven;
- Een uitvoeringsagenda voor onze gezamenlijke activiteiten.

Voor de gemeente Epe geldt het uitgangspunt 'Epe bouwt voort op kwaliteit'. De lokale speerpunten zijn daarbij dat het woningbouwbeleid wordt gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteit om daarmee een bijdrage te leveren aan het behouden en versterken van de leefbaarheid en het groene karakter.

Focuspunten zijn 'herstructurering', 'wonen en zorg' en 'innovatieve concepten voor ouderen'. Epe heeft een aantrekkingskracht op gezinnen en vitale senioren. De migratie vanaf buiten is de laatste jaren sterk gegroeid. Dat heeft zich vertaald in een groeiend aantal inwoners en ondanks het groot aantal opgeleverde woningen wordt een druk op de woningmarkt ervaren. De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de lokale woningmarkt staat onder druk en die neemt de komende jaren toe. Om dat om te buigen wordt ingezet op het sneller bouwen van meer woningen, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het zorgen voor de betaalbaarheid van het wonen. De focus ligt daarbij op transformatie, herstructurering, wonen en zorg en innovatieve woonvormen, waarbij ook het klimaat een nadrukkelijk punt is bij locatiekeuze. Dit leidt ertoe dat op de korte termijn extra inzet nodig is in de woningbouwprogrammering.

Naast de inzet op kwalitatief programmeren is er per gemeente een kwantitatief realistisch woningbouwprogramma opgesteld op basis van de actuele Primos woningbehoefteprognoses. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd tussen een behoefte op basis van de huishoudensgroei en een waarbij ook het theoretische woningtekort wordt ingelopen. Voor de realisatie van die laatste, hogere behoefte, is het noodzakelijk om te sturen op de gewenste kwaliteit omdat die aantallen alleen



realistisch zijn als het aanbod goed aansluit op de vraag. De bandbreedte voor de gemeente Epe is vastgesteld op 450 - 575 woningen.

Met voorliggend plan wordt hier zowel kwalitatief als kwantitatief invulling aan gegeven. Kwantitatief door 31 wooneenheden mogelijk te maken. Kwalitatief door dat te doen voor diverse doelgroepen op een inbreidingslocatie, afgestemd op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en haar omgeving.

4.4.2 Addendum Woonagenda Cleantech Regio

Bij de vaststelling van de Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023 is afgesproken de Woonagenda periodiek geëvalueerd en herijkt wordt. Dat is ook nodig omdat er een aantal nieuwe thema's speelt en gemeenten tegen de grenzen van de huidige afspraken aanlopen.

Op basis van de evaluatie is vastgesteld dat een herijking zoals bedoeld in 2018 (een bijstelling op basis van nieuwe woningmarktcijfers) niet voldoende is om recht te doen aan alle veranderingen op het speelveld wonen. Op de korte termijn geeft een pragmatische herijking goede handvatten voor het woonbeleid, maar om voor de langere termijn goed in te kunnen spelen op de veranderende beleidswensen moet een nieuwe Woonagenda ontwikkeld worden. Dat is vooral nodig om invulling te geven aan de hogere groei-ambitie en de wens om een andere positie in te nemen in de landelijke verstedelijkingsopgave. De evaluatie en herijking is vastgelegd in het Addendum Woonagenda Cleantech Regio (d.d. 6 november 2020).

Korte termijn: inzetten op versnelling woningbouw 2020-2022

De huidige Woonagenda biedt (na een herijking) voor de komende paar jaar nog voldoende basis voor de regionale samenwerking. Op basis van de regionale principes voor woningbouwprogrammering uit de Woonagenda 2018 sturen gemeenten op een lokaal woningbouwprogramma dat gericht is op het versterken van de woonkwaliteit. Daarnaast gaan de gemeenten samen aan de slag met de thema's betaalbaarheid en huisvesting arbeidsmigranten.

Op basis van de Primos woningbehoefteprognose 2020 is de nieuwe bandbreedte vastgesteld voor de omvang van de regionale bouwopgave en als richtpunt voor het lokale programma. Vooral bij kleine gemeenten is de prognose niet altijd nauwkeurig en waar nodig wordt die gecorrigeerd met maatwerkafspraken.

De woningvraag is toegenomen en ligt nu ongeveer 40% hoger dan in 2018 verondersteld was. De inzet is gericht op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en nieuwe bouwplannen voorbereiden als antwoord op de krapte op de woningmarkt. Om invulling te kunnen geven aan de extra woningvraag zullen er naast inbreidings- en transformatielocaties nieuwe uitleglocaties nodig zijn. Met voorliggend plan wordt hier middels een inbreidingslocatie invulling aan gegeven, al worden de woningen niet binnen de periode tot 2022 gebouwd. De planvoorbereiding is wel in die periode opgestart.

Lange termijn: herpositionering Cleantech Regio in landelijke verstedelijkingsopgave tot 2040

Uit de evaluatie blijkt dat er bij (bijna) alle gemeenten een wens is om in te zetten op een hogere groei-ambitie ter behoud en versterking van de vitaliteit van de kernen, dorpen en steden. De gestegen woningbehoeftecijfers (+40% t.o.v. Woonagenda 2018) geven een basis voor die extra groei, maar daar bovenop speelt de discussie over een substantiële schaa sprong die hoger is dan die autonome groei.



Voor dat laatste zal werk gemaakt moeten worden van de herpositionering van de Cleantech Regio in landelijke verstedelijkingsopgave met een nadrukkelijker rol voor de regio bij de opvang van landelijke woningbehoefte. Die schaa sprong is geen doel op zich maar moet (samen met onder andere de economische-, infrastructurele- en de duurzaamheidsopgaven) bijdragen aan het versterken van de vitaliteit van de steden, dorpen, kernen en landelijk gebied voor de langere termijn.

Nieuwe uitleglocaties

Om te voorzien in voldoende plancapaciteit en om voldoende tempo in de woningbouw te houden moeten naast inbreidings- en transformatielocaties nieuwe uitleglocaties ontwikkeld worden. Een belangrijk deel van de woningbouwplannen waarmee wordt voorzien in de woningbehoefte ligt op inbreidings- en transformatielocaties. In voorliggend geval is sprake van een inbreidingslocatie.

De lokale woonopgaven

In de Woonagenda 2018 is een van de uitgangspunten de diversiteit aan woonmilieus en opgaven in de verschillende delen van de regio. Op basis daarvan zijn specifieke lokale speerpunten geformuleerd en wordt gemeenten, onder andere met maatwerkafspraken, de ruimte gegeven om deze op te pakken.

Voor de gemeente Epe gelden hierbij dat de gemeente als plattelandsgemeente tussen twee steden groeit met nieuwe inwoners van buiten de gemeente. Nieuwe mensen brengen nieuwe dynamiek. De wijk Klarbeek is versneld gerealiseerd en ook andere woningbouwprojecten lopen vlot, er is groot animo voor koopprojecten. Met de lokale Woonagenda is de inzet gericht op gezinnen en senioren, evenals betaalbaar bouwen en een extra stimulans in de sociale huursector. De vitaliteit van de kernen in combinatie met het behoud van het voorzieningenniveau is een belangrijk uitgangspunt.

Het huidige woningbouwprogramma is de basis maar daar bovenop is een plus per kern nodig om voorzieningen in stand te houden. De vergrijzing neemt toe, vooral ook in de kleine kernen. Voorliggend plan draagt hier aan bij door woningen voor senioren in onder andere de (sociale) huursector te realiseren.

Herijking

Besloten is om de inzet voor de komende twee jaar te richten op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en het in voorbereiding nemen van nieuwe bouwplannen. Als indicatie van de omvang is voor de gemeente Epe voor de periode tussen 2020 en 2030 een bandbreedte vastgesteld van 1.025 - 1.350 woningen. Voorliggend plan draagt hier aan bij.

4.4.3 Conclusie regionaal beleid

De regionale Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023 en de herijking daarvan in het Addendum voorzien voor de gemeente Epe in een forse woningbouwopgave. Deze opgave moet zowel tot stand komen door transformatie/inbreiding als door uitbreiding. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de invulling van de regionale woningbouwopgave op basis van een inbreidingslocatie.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Natuurlijk goed leven

In de Omgevingsvisie 'Natuurlijk goed leven' komt onder andere het volgende aan de orde. De gemeente Epe kent veel groen, veel natuur en binnen de gemeente zijn mooie dorpen met hun eigen



karakter. De gemeente wil daar zorgvuldig mee omgaan. Tegelijkertijd zijn er veel uitdagingen en er moet veel gebeuren: de vraag naar voldoende woningen in een gezonde en sociale leefomgeving, de behoefte aan ruimte voor recreatie, economische groei en diverse duurzaamheidsambities. Dit alles samengenomen vraagt om een integrale aanpak met behoud van de kwaliteiten en waarden. De gemeente wil via de omgevingsvisie samen met inwoners komen tot gedragen, evenwichtige en integrale oplossingen voor ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.

Door in de omgevingsvisie doelgericht afwegingen en keuzes te maken wordt de visie een richtinggevend instrument. Met de omgevingsvisie wordt iedereen, die actief is in de leefomgeving, geïnspireerd om ideeën waar te maken die passen in onze gedeelde visie.

Om initiatieven samen voor elkaar te krijgen, is het belangrijk dat de uitnodiging zo open mogelijk is met zo min mogelijk beperkingen. Tegelijkertijd blijft sturing een belangrijk middel. Het is van belang dat ontwikkelingen elkaar versterken en niet beperken. Bovendien is het belangrijk om het eigene van de gemeente te behouden: de identiteit en de kernwaarden waar Epe trots op is.

Waardevolle leefomgeving

De basis voor de omgevingsvisie is de kwaliteit van de leefomgeving. Iets wat in honderden jaren is ontstaan, gegroeid en opgebouwd. Binnen de gemeente Epe is er brede waardering voor de omgeving. Dit is duidelijk uit het participatieproces naar voren gekomen. Het gaat om een breed spectrum aan kwaliteiten: landschappelijk, monumentaal, natuurlijk. De kern zit in drie waarden:

- de rijkdom van natuur met bijbehorende wateren bodemkwaliteit;
- de kwaliteit en grote afwisseling in het landschap;
- de rust, de cultuurhistorie en het dorpse karakter.

Opgaven

De gemeente is nooit af. Er zijn altijd behoeftes van de samenleving, actuele trends en nieuwe ontwikkelingen en er zijn op dit moment urgente opgaven. Er worden vier opgaven voor de gemeente beschreven in de Omgevingsvisie. Deze opgaven zijn de uitkomst van de analyse van grotere maatschappelijk knelpunten zoals klimaat en biodiversiteit en anderzijds van het participatieproces met inwoners, bestuurders, raadsleden, ambtenaren, ketenpartners en stakeholders. Voor onze gemeente gaat het om de volgende opgaven:

- duurzame toekomst
- gezondheid, zorg en welzijn
- goed wonen
- ondernemen

De vier opgaven zijn niet los van elkaar te zien en hangen op meerdere vlakken samen. Er zijn raakvlakken, maar ook knelpunten. Vooral bij nieuwe ontwikkelingen (energie-installaties, woningbouw, recreatieontwikkeling) moet aan integrale oplossingen worden gewerkt.

Ruimtelijke keuzes

De waardevolle leefomgeving is het belangrijkste uitgangspunt. Vanuit trends, ontwikkelingen en de opbrengst van het participatieproces zijn de opgaven beschreven. Per kern is dit vertaald in een aantal ruimtelijke keuzes.



Wonen

Voor Epe geldt een stevige bouwopgave voor woningen. In Epe wordt op meerdere locaties ingebreed en uitgebreid. Landschap, bestaande natuur en de bestaande stedelijke omgeving zijn inspiratie voor ontwikkeling. Er wordt voor alle doelgroepen gebouwd en er wordt ingezet op nieuwe woontypologieën, zoals flexibele bouw, innovatieve woonconcepten en woon-zorgbuurten met bijzondere nieuwe woonvormen voor ouderen.

Bij nieuwbouw wordt ook ingezet op groen (bomenstructuur en een groene ondergrond) en blauw (ruimte voor water). De omgeving bepaalt mede de manier waarop invulling wordt gegeven aan de opgave.

Relatie met initiatief

In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave en wordt bij de uitwerking aandacht geschonken aan de relatie met het landschap. De situering en vormgeving van het gebouw is afgestemd op de omliggende bebouwing en het omliggende landschap.

Door onderscheid te maken in woning typologieën biedt het plan woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder voor senioren en voor de huursector. Hiermee wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie.

4.5.2 Woonvisie en Woonagenda 2019 - 2023

Met de woonvisie en woonagenda 2019 – 2023 wil de gemeente bijdragen aan een prettig en aantrekkelijk leef- en woonklimaat in de gemeente. De gemeente Epe streeft naar kwalitatief passende woningen, een gezonde woningmarkt, vitale gemeenschappen en duurzaam wonen. De Woonagenda 2019 - 2023 is een uitwerking van de Woonvisie en beschrijft concreet waarop de inzet van de gemeente op gericht is.

Concreet zet de gemeente Epe in samenwerking met partners en burgers in op de volgende punten:

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

Het aantal huishoudens in de gemeente blijft de komende tien jaar groeien. Hoe groot die groei is hangt voor een belangrijk deel af van het migratiesaldo en ligt naar verwachting op 755 woningen in de periode 2018 tot 2027. In de evaluatie en herijking van de regionale woonagenda (Addendum) is als indicatie van de omvang van de woningbouwopgave voor de gemeente Epe voor de periode tussen



2020 en 2030 een bandbreedte vastgesteld van 1.025 - 1.350 woningen. Het zijn vooral gezinnen met kinderen en de vitale senioren die bijdragen aan het positieve migratiesaldo van de gemeente. De kernen Epe en Vaassen trekken daarin veruit het grootste aandeel. Als wordt ingezet op het vergroten van het woningaanbod in marktsegmenten waar deze groepen naar op zoek zijn, biedt dat kansen om de hoge groeivariant waar te maken.

Uitgangspunt van beleid is om de woningbouwopgave door middel van transformatie- en inbreidingslocaties te realiseren, waarbij sprake moet zijn van voldoende betaalbare woningen.

Toets aan initiatief

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de woonvisie en woonagenda. Er wordt op een inbreidingslocatie gebouwd voor senioren en daarmee ontstaat differentiatie in de wijk. Een gedifferentieerde doelgroep en nieuwe passende bebouwing dragen bij aan de fysieke en sociale cohesie in de wijk.

4.5.3 Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe

In 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2019 - 2023 vastgesteld. Burgemeester en wethouders hebben in aanvulling daarop 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. Het koop- en prijsklassenbeleid wordt geactualiseerd en aangegeven op welke wijze bij nieuwbouw daaraan invulling gegeven moet worden.

Met deze actualisatie van het beleid worden de prijsklassen koop en huur gepreciseerd. Daarbij wordt aangesloten bij de Woonagenda 2019 - 2023. In de agenda worden drie typen locaties onderscheiden (transformatie, in- en uitbreiding) en wordt invulling gegeven aan de gewenste woningbouw per type locatie. De aanleiding voor deze actualisatie is de toenemende druk op de woningmarkt als gevolg van een forse stijging van de woningprijzen, waardoor er weinig goedkope en middeldure koop- en huurwoningen beschikbaar zijn. Die tendens is ook in de gemeente Epe te zien. Dit heeft vooral consequenties voor woningzoekende met een laag of modaal inkomen en de oudere doelgroep die hun grotere woning wil verlaten. Voor deze groep wordt het steeds moeilijker een geschikte woning te vinden. Om ook deze inwoners in de gemeente Epe te kunnen blijven huisvesten en voor hen nieuwbouwwoningen te realiseren, is het wenselijk daar vanuit het gemeentelijk beleid meer de focus op te leggen.

Toets aan initiatief

Voorliggend plan betreft een inbreidingslocatie. Met voorliggend plan wordt voor de goedkope en middeldure (voornamelijk oudere) woningzoekende woonruimte geboden. Dat draagt bij aan de doorstroming vanuit woningen die geschikt zijn voor de modale of anderhalf modale doelgroep.

4.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zowel kwalitatief als kwantitatief.



5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Epe geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Uitsnede uit de archeologische verwachtingenkaart.

Op basis van deze verwachtingswaarde heeft een archeologisch bureau- en booronderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit archeologische onderzoek zijn als bijlage 3 opgenomen en luiden samengevat als volgt.

In het onderzoek is vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzand dat door verspoeling vermengd is geraakt met grover hellingmateriaal. Dunne restanten van een oorspronkelijke podzolbodem zijn nog aangetroffen in de vorm van (een restant van) een B- of BC-horizont in boringen 2, 3, 5, 6, 7 en 9. De oudste aanwijzingen voor landbewerking zijn gevonden in boringen 1, 4 en 12 in de vorm van een bruinigrijze homogene laag die als oude akkerlaag kan worden beschreven. Vanaf de Late Middeleeuwen is door plaggenbemesting een afdekkend plaggendek ontstaan. In het onderzoeksgebied is de basis van het plaggendek aangetroffen op 65-115 cm onder maaiveld.



Hoewel niet het primaire doel van het onderzoek, is in boring 11 wel de aanwezigheid van een archeologische vindplaats vastgesteld. Het gaat hier om (minimaal) één spoor dat reikt tot 195 cm onder maaiveld, ofwel 100 cm onder de basis van het plaggendek. Op basis van twee aardewerkfragmenten kan deze vindplaats voorlopig geplaatst worden in de periode Vroege Middeleeuwen D-Late Middeleeuwen A. Op basis van de bodemopbouw en het vastgestelde archeologisch spoor in boring 11 blijft de hoge verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de periode Neolithicum-Vroege Middeleeuwen gehandhaafd, en wordt de gematigde verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de Late Middeleeuwen A bijgesteld naar hoog.

Op basis van deze bevindingen wordt geadviseerd de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie in het nieuwe bestemmingsplan te behouden. Er kunnen wel nadere uitspraken gedaan worden over de dieptegrens tot waar werkzaamheden zouden kunnen worden uitgevoerd zonder dat ze een bedreiging vormen voor eventueel aanwezige archeologische sporen en resten. Als werkzaamheden beperkt blijven tot 30 cm (als bufferzone) boven het potentiële archeologische niveau, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische sporen en resten in situ bewaard blijven en zal archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk zijn. Een kaartweergave van deze geadviseerde vrijstellingsgrens is opgenomen in bijlage 13 van het onderzoek.

Indien werkzaamheden dieper worden uitgevoerd dan de geadviseerde vrijstellingsgrens zoals gespecificeerd hierboven en in bijlage 13 van het onderzoek, wordt archeologisch vervolgonderzoek als zinvol en noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om in dat geval vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Vertaling naar het plan

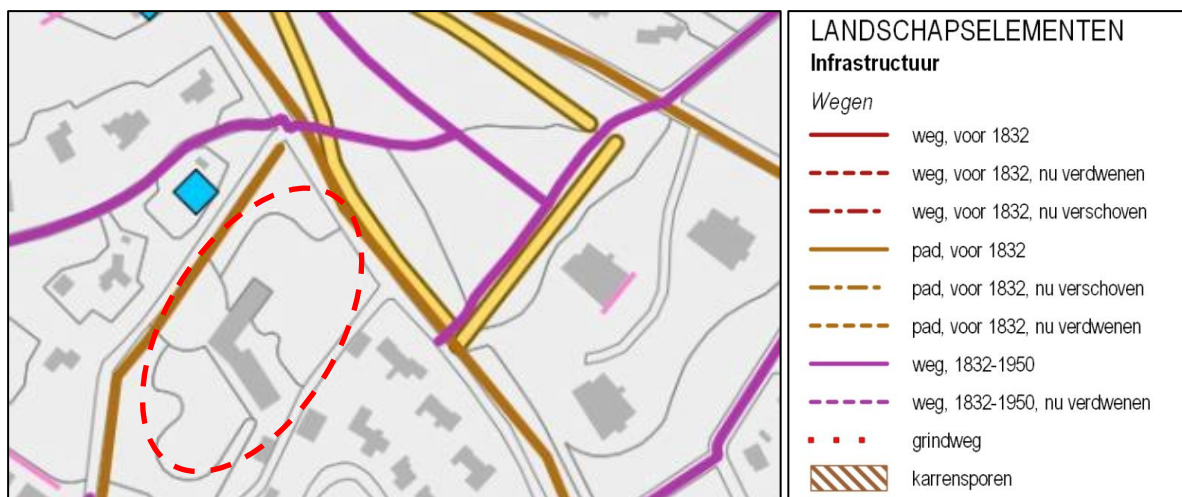
Ten behoeve van het voorziene plan moeten funderingen gegraven worden die tenminste op 1 meter diepte worden gelegd. Daarom is er op basis van voorgaand advies een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Deze verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

De gemeente kent een cultuurhistorische kaart. Daarop zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente aangegeven. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit deze kaart opgenomen, met daarbinnen het plangebied. Op de afbeelding is zichtbaar dat zich binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden bevinden, maar dat de aangrenzende wegen wel van waarde zijn. Het betreft wegen van voor 1832. Deze blijven in voorliggend plan behouden.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is op basis van onderzoek een aantal aanbevelingen gedaan voor de uitvoering van de plannen. In het kader van het vervolgtraject wordt in samenspraak met de gemeente (en/of de regioarcheoloog) bepaald op welke wijze wordt omgegaan met deze aanbevelingen. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 4 opgenomen. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

De geplande sloop van het gebouw heeft mogelijk effect op gebouw-bewonende vleermuizen, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Er wordt geadviseerd onderzoek uit te laten voeren naar de aanwezigheid van gebouw-bewonende vleermuizen



conform het vleermuisprotocol 2021. In het kader van voorliggend bestemmingsplan worden deze onderzoeken uitgevoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de onderzoeksresultaten aan het plan toegevoegd.

Op advies van de ecooloog is het onderzoek uitgebreid met onderzoek naar huismus en gierzwaluw, omdat er toch een kans is dat die een plekje in het oude gebouw hebben gevonden. Ook deze resultaten worden bij het vast te stellen bestemmingsplan bij de toelichting gevoegd.

Het bouwrijp maken voor de geplande nieuwbouw heeft mogelijk effect op beschermde rust- en verblijfplaatsen van boom-bewonende vleermuizen, kleine marterachtigen, hazelworm, vliegend hert, roofvogels of eekhoorn. Er wordt geadviseerd onderzoek uit te laten voeren naar de aanwezigheid van deze soorten. In het kader van het bestemmingsplan wordt dat onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek naar de aanwezigheid van het vliegend hert kan komen te vervallen als alle aanwezige stobben van eik worden gehandhaafd met in achtname van een beschermingszone van 2 meter. Onderzoek naar de eekhoorn kan komen te vervallen als alle bomen worden gehandhaafd of de bomen die worden verwijderd zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van nesten vlak voor het moment van vellen. Op het terrein kunnen algemene broedvogels broeden. Nesten van broedende vogels mogen niet verstoord worden. Er wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Wanneer dit niet mogelijk is, moeten potentiële nestplaatsen voor het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden óf moet voor aanvang van de werkzaamheden een controle uitgevoerd worden door een ecooloog.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden en op gebieden die beschermd zijn middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het projectgebied ligt op 0.7 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Veluwe (tabel 5). Effecten zoals trillingen, licht en geluid zijn op voorhand uitgesloten. Er zijn geen effecten van de werkzaamheden op de natuurwaarden van gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland of de Groene Ontwikkelingszone.

Een mogelijk effect door stikstofdepositie is niet uit te sluiten. Een berekening in Aeries Calculator kan duidelijk maken of er sprake is van een toename van stikstof uitstoot en of het uitvoeren van de werkzaamheden vergunningplichtig is. Deze AERIU-berekening is uitgevoerd (zie bijlage 5).

Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat verkeer in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

De aeries-calculator die is gehanteerd voor het uitvoeren van de stikstofberekening is inmiddels herzien. Bij het vast te stellen plan wordt een nieuwe stikstofberekening gevoegd op basis van de



meest actuele calculator. Omdat uit de berekeningen met de oude calculator blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, is redelijkerwijs aan te nemen dat dit bij de nieuwe versie van de calculator ook het geval is.

Houtopstanden

In het projectgebied zijn geen bomen aanwezig die voldoen aan de definitie van 'houtopstanden'. Toetsing aan de verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden is niet aan de orde. Wel is er in de gemeente Epe een kapvergunning nodig voor bomen in bosrijke wijken. Het onderzoeksgebied valt binnen de begrenzing van deze bosrijke wijken.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan dient vervolgonderzoek te worden ingesteld naar de in de quickscan benoemde soorten. De resultaten van dit vervolgonderzoek worden verwerkt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Bodem

In het kader van voorliggend initiatief heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op basis van NEN 5740. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de grond (inclusief PFAS) en het grondwater. Het onderzoek is als bijlage 6 opgenomen, de resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PCB en zink gemeten. De licht verhoogd gemeten gehalten overschrijden de waarden voor nader onderzoek niet. De bovengrond is tevens geanalyseerd op PFAS. Uit de analyseresultaten blijkt dat de gemeten gehalten de maximale toepassingswaarden voor de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur niet overschrijden.

In de ondergrond van de onderzoekslocatie zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten.

In het grondwater van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan zink en/of cadmium gemeten. De gemeten gehalten geven echter geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie



Voor wat betreft de overschrijdingen van de achtergrondwaarden c.q. streefwaarden in de grond en in het grondwater zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het aspect bodem heeft geen beperkende invloed op voorliggend plan.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een akoestisch onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het plangebied ligt niet binnen andere akoestische invloedssferen. Het onderzoek, dat als bijlage 7 is opgenomen, leidt tot de volgende bevindingen.

De te verwachten geluidsbelastingen (L_{den}) vanwege het wegverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde woonbestemmingen, bedraagt 47 dB of minder. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de nabijgelegen zone plichtige wegen niet wordt overschreden. Deze wegen vormen daarom overeenkomstig het gestelde in de Wet geluidhinder geen belemmering voor de realisatie van het voorliggende bouwplan.

Voor een goede ruimtelijke inpassing (beoordeling van een goed woon- en leefklimaat) van de voor bewoning bestemde bebouwing in haar directe omgeving, zijn naast de zone plichtige wegen ook de niet-zone plichtige wegen [30 km/uur wegen] in het akoestisch onderzoek betrokken. De optredende geluidsbelastingen als gevolg van deze secundaire wegen behoeven volgens de Wet geluidhinder niet te worden getoetst aan de gestelde grenswaarde, maar zouden wel kunnen leiden tot (aanvullende) geluidsoverlast.

Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidsbelastingen afkomstig van zowel de gezoneerde als van de niet-gezoneerde wegen in kaart



gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van alle wegen gezamenlijk, zonder aftrek ex. artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 51 dB.

Ook als gevolg van de cumulatie van de gezamenlijke wegen, inclusief de niet-gezoneerde 30 kilometer wegen dus, zijn er geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk. De optredende geluidbelasting van de gecumuleerde wegen, zonder aftrek ex. artikel 110-g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 51 dB. Dit is minder dan 53 dB waarmee rekening dient te worden gehouden op grond van het gestelde in het Bouwbesluit. Hierin is namelijk opgenomen dat de schilconstructie in ieder geval 20 dB buitengeluid dient te weren. Hierdoor is een binnen niveau van 33 dB gegarandeerd.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.6 Water

Beleid

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

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

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

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

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

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

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

Waterplan Epe

De gemeente ligt op het overgangsbied 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.

Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. De watertoets is als bijlage 8 opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat met het plangebied waterschapsbelangen worden geraakt.

Het verhard oppervlak in het plangebied neemt toe. Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem. Bij een substantiële toename van verhard oppervlak stelt het waterschap eisen aan de berging. Wanneer er meer dan 1500 m² toename van verhard oppervlak wordt gerealiseerd, wil het waterschap graag in gesprek met de initiatiefnemer van het plan over de waterberging. Deze gesprekken vinden plaats in het kader van de uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

In het gebied ligt infiltratieriool. Uitgangspunt is zodoende het bergen van hemelwater op eigen terrein en deze laten overlopen naar het infiltratieriool. Ten aanzien van het droogweerafvoer-riool (Dwa - riool) moet nader bekeken worden waar deze aangesloten kan worden op het bestaande stelsel.

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 / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. Daar wordt in voorliggend plan rekening mee gehouden.

Conclusie

Omdat waterschapsbelangen worden geraakt vindt in het vervolgtraject afstemming plaats met het waterschap.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Onderliggend plan voorziet in een milieugevoelige functie (wonen). Ter plaatse geldt deze bestemming al, maar desondanks moet overwogen worden of de herontwikkeling van het plangebied leidt tot beperkingen voor omliggende functies of voor de woningen zelf.

Vrijwel het gehele plangebied wordt omringd door woonfuncties. Deze functies hebben geen beperkende werking op het plan omdat woningen geen externe milieukundige werking hebben.

Uitzondering op de omliggende woonfuncties is een perceel aan de Duisterestraat 6. Op het perceel zijn bedrijven met een maximale bedrijfscategorie 2 toegestaan. Ter plaatse is een loonwerkbedrijf gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is de richtafstand tussen de grens van het bouwvlak van het loonwerkbedrijf en de grens van de vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden van de dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied (op basis van



milieucategorie 2) 30 meter. In gemengd gebied 10 meter. Op basis van voorliggend plan is de afstand groter dan 30 meter.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft geen beperkende invloed op voorliggend initiatief.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij



provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

Analyse

Het plan voorziet in de realisatie van 31 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het plan is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.9 Parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. De gemeente Epe heeft parkeerbeleid vastgesteld dat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' en de Nota parkeernormen 2018, die onderdeel is van het parapluplan. De Nota parkeernormen 2018 is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Analyse

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 31 woningen mogelijk. Gezien de ligging in de bebouwde kom wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald aan de hand van de parkeernorm die geldt voor het gebied 'overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom' uit de Nota parkeernormen 2018.

In de parkeerbalans wordt per ruimtelijke functie de parkeervraag berekend door de oppervlakte van de ruimtelijke functie of aantal woningen te vermenigvuldigen met de parkeernorm. Het totaal hiervan vormt de totale parkeerbehoefte. Bij het bepalen van woningentype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):



	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m ²	< 100 m ²
Midden	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
Duur	> 155 m ²	> 125 m ²

In voorliggend plan worden 11 appartementen onder de 100 m² en 20 middeldure huurwoningen gerealiseerd van minder dan 110 m². Dat leidt tot de volgende parkeeropgave:

Woningtype	Aantal woningen	Norm, rest bebouwde kom	Aantal pp
Huur etage midden/goedkoop	11	1,4	15,4
Huurhuis, sociale huur	20	2	40
Totaal			55,4

Op basis van voorgaande moeten in het plangebied 56 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De doelgroep van de woningen heeft naar verwachting een laag autobezit (doelgroep ouderen/senioren). Het aanleggen van 56 parkeerplaatsen lijkt daarom op voorhand niet nodig. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt van het plan dat sprake is van een groen karakter. Omdat er sprake is van een doelgroep met een laag autobezit en het uitgangspunt is om het plangebied een groen karakter te geven, wordt ervoor gekozen niet alle 56 parkeerplaatsen direct aan te leggen, maar is er voor gekozen om 46 parkeerplaatsen te realiseren. In het inrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting en als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, zijn 46 parkeerplaatsen opgenomen die direct worden aangelegd. Daarnaast zijn 10 parkeerplaatsen 'gereserveerd' in het inrichtingsplan, zodat juridisch geborgd en aangetoond is dat aan de parkeeropgave van 56 parkeerplaatsen kan worden voldaan. Mocht er behoefte ontstaan aan 10 extra parkeerplaatsen, dan kunnen ze worden aangelegd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

5.10 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);



- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Circulaire effectafstanden

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 van LPG stations toegestaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

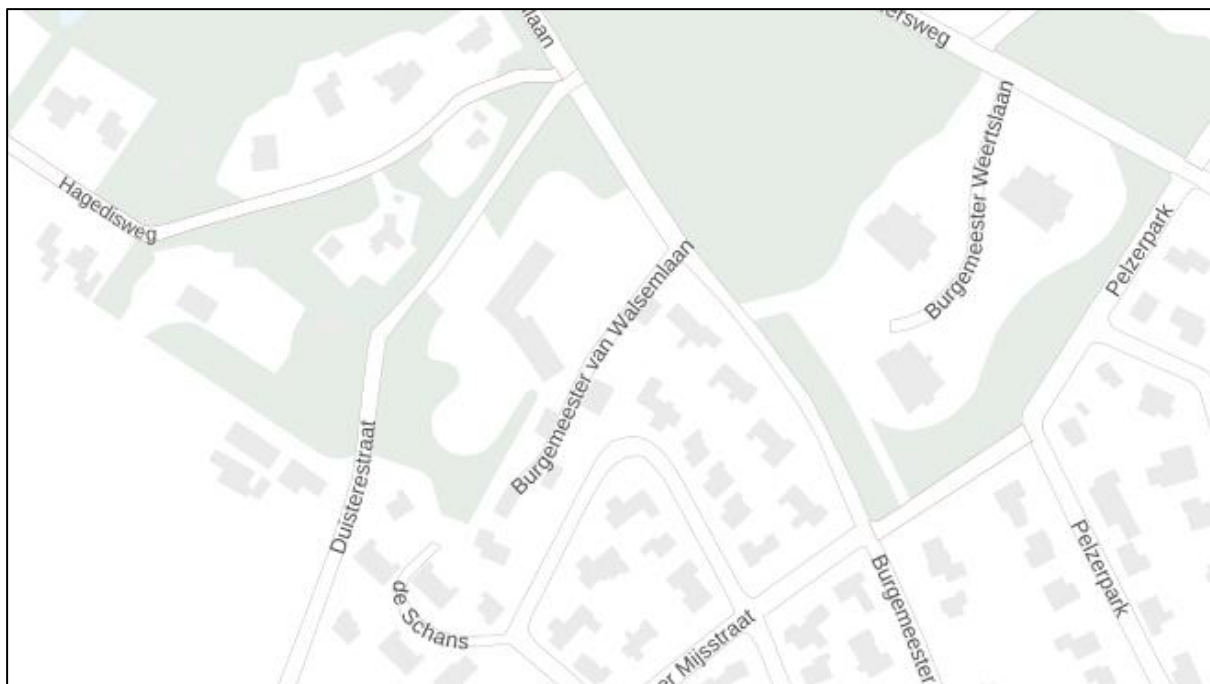
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

Voorliggend plan maakt een milieugevoelige functie mogelijk. Daarom is de risicokaart geraadpleegd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen ligt.



Uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl.

Ten behoeve van het plan is advies ingewonnen bij VNOG. Uitkomst van het overleg is onder andere dat sprake moet zijn van voldoende bluswaterpunten. Daarnaast moeten alle woningen bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Dat betekent dat wegen minimaal vijf meter moeten zijn. Waar dat niet het geval is moet een keerlus worden gerealiseerd.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.11 Bomeneffect analyse

Kenmerkend voor het plangebied is het groene karakter. Uitgangspunt van de planvorming is om rekening te houden met het behoud van dit groene karakter. Om hier bij de ontwerpogave rekening mee te kunnen houden, is een bomeneffect analyse (BEA) opgesteld. De BEA is als bijlage 9 van deze toelichting toegevoegd. De BEA is een gestandaardiseerde beoordeling van de mogelijke effecten van bouw of reconstructie op bomen ten gevolge van het plan. Door de gestandaardiseerde beoordeling kan kwaliteit van de beoordeling worden gewaarborgd en voorkomen worden dat essentiële onderdelen onvoldoende of niet worden belicht. Het uitgangspunt is beoordelen of bouw of reconstructie mogelijk is met duurzaam behoud van de boom. Daarom dient een BEA altijd antwoord te geven op volgende vraag:

Kan de boom (Kunnen de bomen) in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze plantplaats, duurzaam behouden blijven?

De BEA is uitgevoerd op basis van het voorziene plan. Uit de gekregen gegevens blijkt dat de meest waardevolle bomen goed ingepast zijn in het ontwerp. Voor een aantal overige bomen dient een omgevings-/kapvergunning aangevraagd te worden. Hierbij kan in een terreinontwerp de compensatie aangegeven worden voor de te kappen bomen. Opgemerkt wordt dat een aantal bomen eind 2022 is gekapt vanwege de veiligheid. Herplant met meer diversiteit kan voor een boost in de biodiversiteit



van de omgeving zorgen. Op de tekeningen van de voorgenomen situatie zijn de lijnen van beplantingsvakken al ingetekend. Door de parkeervakken te voorzien van waterdoorlatende verharding kan dit water weer opgenomen worden door de omgevingsbeplanting (bomen). Een boombeschermingsplan is een must om de bomen tijdens sloop-, bouw- en terrein inrichtingswerkzaamheden te beschermen.

5.12 Besluit M.e.r.

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft met 31 wooneenheden onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is een Aanmeldnotitie Besluit m.e.r. opgesteld (bijlage 10). In de Aanmeldnotitie zijn de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu beschreven, waarbij is ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Op basis hiervan is in de Aanmeldnotitie geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Om die reden wordt volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.



Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt een concept m.e.r.-beoordeling opgenomen. Vóór de vaststelling een definitieve beoordeling.



6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving



- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In voorliggend plan zijn hoofdzakelijk de bestemmingen 'wonen' en 'Groen' van toepassing. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, tuinen en erven.

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd. Daar is in voorliggend plan sprake van, wat er toe leidt dat alleen een appartementengebouw (binnen het aangeduide bouwvlak) kan worden gebouwd. Het maximum aantal woningen bedraagt 31.

Naast de bestemming 'wonen' is ook de bestemming 'Groen' van toepassing op een deel van het plangebied. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Ten slotte is de bestemming 'Verkeer' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, paden en parkeervoorzieningen mogelijk.



7. Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt uitgevoerd op risico van een stichting. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Participatie

In het kader van voorliggend plan heeft diverse keren afstemming met omwonenden/belanghebbenden plaatsgevonden. Dit is verwerkt in een participatielogboek. Dit participatielogboek is als bijlage 11 van deze toelichting opgenomen.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

7.4 Zienswijzen

Op het moment dat de plannen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op de plannen in te dienen.



Bijlagen

Bijlage 1. Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2. Inrichtingsplan

Bijlage 3. Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 4. Ecologische quickscan

Bijlage 5. Stikstofberekening

Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7. Akoestisch onderzoek

Bijlage 8. Digitale watertoets

Bijlage 9. Bomeneffect analyse

Bijlage 10. Aanmeldnotitie MER

Bijlage 11. Participatielogboek

