



Gemeente Epe

**Nota ambtshalve aanpassingen
Ontwerp bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ambtshalve aanpassingen	4

1. Inleiding

De voorliggende nota bevat de voorgestelde ambtshalve aanpassingen op het ontwerp bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 12 middeldure koopappartementen aan de Stationsstraat 10-12 in Epe.

Met ingang van 14 november 2023 heeft het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging, bij vaststelling, zogenoemde ambtshalve aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. Er wordt een aantal ambtshalve aanpassing voorgesteld. Deze aanpassing wordt beschreven in hoofdstuk 2, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de aanpassing.

2. Ambtshalve aanpassingen

1. Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 4

Bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe (Stikstofberekening) zal worden vervangen door een nieuwe stikstofberekening op basis van de meest recente AERIUS-calculator.

Toelichting

Bijlage 4 bij de toelichting bevat een stikstofberekening. De stikstofberekening toont aan dat welke stikstofdepositie resulteert ten gevolge van de bouw en het gebruik van het te realiseren appartementengebouw aan de Stationsstraat 10-12 in Epe. Vervolgens wordt gekeken of dit negatieve gevolgen heeft voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. De berekening concludeert dat er geen significante negatieve effecten optreden op binnen de omliggende Natura-2000-gebieden als gevolg van het bestemmingsplan. Deze berekening is uitgevoerd met de wettelijk verplichte AERIUS-calculator. Het rapport is opgeleverd op 4 april 2023.

De AERIUS-calculator is geactualiseerd op 1 oktober 2024. Het is verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de meest recente AERIUS-calculator te gebruiken. Hierom zal een nieuwe berekening (d.d. 4 oktober 2024) aan het bestemmingsplan worden toegevoegd, ter vervanging van Bijlage 4. De conclusie is ongewijzigd gebleven: geconcludeerd kan worden dat er geen significante negatieve effecten optreden op binnen de omliggende Natura-2000-gebieden als gevolg van het bestemmingsplan.

Aanvullende bijlage (1)

Een nader bodemonderzoek wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe.

Toelichting

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe) concludeert dat nader onderzoek nodig is naar de aangetroffen matig en sterk verhoogde gehalten aan lood, zink, barium, PAK en asbest. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de rapportage hiervan is aangeleverd. De rapportage concludeert dat de bodem in delen van het plangebied dermate verontreinigd is dat het gesaneerd moet worden. De bodem onder het huidige pand is nog niet voldoende onderzocht. Dit wordt gedaan zodra het huidige pand is gesloopt. Om te waarborgen dat dit onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de bouw wordt er een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen (zie 2. Regels).

Aanvullende bijlage (2)

Een kostenraming sanering bodem wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe.

Toelichting

Zoals hierboven toegelicht volgt uit het nader bodemonderzoek dat een deel van het plangebied gesaneerd moet worden. Om te waarborgen dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, heeft de ontwikkelaar een kostenraming aangeleverd voor de sanering van de bodem. De raming wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Aanvullende bijlage (3)

Een programma van eisen archeologie (PvE) wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe.

Toelichting

Het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (bijlage 6 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe) concludeert dat er in het gehele plangebied historische resten te verwachten zijn. Aangezien het plangebied in de huidige situatie vrijwel geheel bebouwd is, is de meest geschikte onderzoeksmethode archeologische begeleiding tijdens de ondergrondse sloop. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische

graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Dit PvE is opgesteld en goedgekeurd door de regio-archeoloog, namens de gemeente Epe. Het PvE wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Aanvullende bijlage (4)

Een nader onderzoek huismus wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe.

Toelichting

De uitgevoerde ecologische quickscan (bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe) concludeert dat de aanwezigheid van de beschermde huismus niet kan worden uitgesloten en dat nader onderzoek benodigd is. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de rapportage hiervan is aangeleverd. De rapportage concludeert dat er geen nest- of verblijfplaatsen van de huismus zijn aangetroffen en dat daarmee de huismus geen belemmering is voor de voorgenomen activiteiten. De rapportage is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Epe.

Aanvullende bijlage (5)

Een nader onderzoek vleermuizen wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe.

Toelichting

De uitgevoerde ecologische quickscan (bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe) concludeert dat de aanwezigheid van beschermde vleermuissoorten niet kan worden uitgesloten en dat nader onderzoek benodigd is. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de rapportage hiervan is aangeleverd. De rapportage concludeert dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing, noch zijn er essentiële vliegroutes of zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen. Daarmee vormt de beschermde vleermuissoorten geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten. De rapportage is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Epe.

Aanvullende bijlage (6)

Een nader onderzoek gierzwaluw wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe.

Toelichting

De uitgevoerde ecologische quickscan (bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe) concludeert dat de aanwezigheid van de beschermde gierzwaluw niet kan worden uitgesloten en dat nader onderzoek benodigd is. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de rapportage hiervan is aangeleverd. De rapportage concludeert dat er geen nest- of verblijfplaatsen van de gierzwaluw verloren gaan als gevolg van het slopen van de bestaande gebouwen en dat daarmee de gierzwaluw geen belemmering is voor de voorgenomen activiteit. De rapportage is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Epe.

2. Regels

Regel geluid

De volgende regel wordt toegevoegd als artikel 3.3.1 van de regels van het bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe:

3.3.1 Geluidswering uitwendige scheidingsconstructie

De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidswering van een uitwendige scheidingsconstructie van bouwwerken die een woonfunctie of een andere geluidsgevoelige functie krijgen mag niet lager zijn dan 23 dB.

Regel bodem

De volgende regel wordt toegevoegd als artikel 3.3.2 van de regels van het bestemmingsplan Stationsstraat 10-12, Epe:

3.3.2 Voorwaarde bodemonderzoek

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in artikel 3.2 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de functie Wonen, met dien verstande dat:

- a. een locatiedekkend verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) wordt uitgevoerd;*
- b. indien nodig is, een aanvullend bodemonderzoek (conform NEN 5707) wordt uitgevoerd;*
- c. indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de beoogde functies, dan dient de bodemkwaliteit geschikt gemaakt te worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zoals bedoeld in artikel 3.2 wordt verleend.*