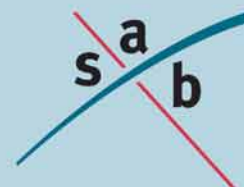


Bestemmingsplan

Kulturhus Oene

Gemeente Epe

Datum: 22 april 2010
Projectnummer: 80806
ID: NL.IMRO.0232.OENE001Kulturhus-VBP1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
2.3	Planbeschrijving	11
3	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	15
3.1	Beleid	15
3.2	Milieu	18
3.3	Water	25
3.4	Flora en fauna	27
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	30
3.6	Molenbiotoop	31
3.7	Economische uitvoerbaarheid	32
4	Wijze van bestemmen	33
4.1	Algemeen	33
4.2	Dit bestemmingsplan	34
5	Procedure	36
5.1	Inspraak en vooroverleg	36
5.2	Zienswijzen	36

Bijlagen

- Bijlage 1: bodemonderzoek (in separaat bijlagenboek)
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (in separaat bijlagenboek)
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek (in separaat bijlagenboek)
- Bijlage 4: Flora en Fauna onderzoek (in separaat bijlagenboek)
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek (in separaat bijlagenboek)
- Bijlage 6: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woonstichting Triada heeft het voornemen om op het terrein van de basisschool “De Bongerd” het “Kulturhus” te realiseren. Het nieuw te realiseren Kulturhus biedt voorzieningen ten behoeve van onderwijs, sport, zorg, kinderopvang en cultuur. De basisschool zal in dat kader worden gesloopt en krijgt een nieuwe huisvesting in het Kulturhus.

Het onderhavige plangebied is in het bestemmingsplan “Kern Oene” bestemd voor “maatschappelijke doeleinden”. Binnen de vigerende bestemmingsregeling passen de functies van het Kulturhus, maar is de realisatie van het Kulturhus niet mogelijk aangezien de bebouwingsmogelijkheden worden overschreden. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bouwplan planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen binnen de dorpskern van Oene. Het betreft een locatie die is gelegen enigszins verscholen achter de bestaande bebouwingstructuur aan de Dorpsstraat, die kan worden beschouwd als het centrum van de kern. De locatie is omgeven door bebouwingslinten langs de Horthoekerweg en de Donselaarsweg. Aan de zuidelijke zijde grenst het terrein aan een open dorpsweide. Het terrein is momenteel grotendeels bebouwd c.q. verhard met het schoolgebouw van De Bongerd alsmede een speelplaats. Het terrein is middels een verbindingsweg ontsloten op de Dorpsstraat.



Globale ligging plangebied, bron Google

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In de huidige situatie valt het plangebied onder de werking van het bestemmingsplan “kern Oene” vastgesteld door de raad van de gemeente Epe op 14 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland 8 maart 2007. Met de uiteindelijke vaststelling van voorliggend bestemmingsplan komt een deel van het vigerende bestemmingsplan te vervallen. Het onderhavig plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd voor “maatschappelijke doeleinden”. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waaronder wordt verstaan educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsnog ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorziening.



Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan

Toetsing

Onderhavig plan betreft de sloop van de bestaande school en de realisatie van het Kulturhus, met de daarbij behorende groen-, verkeer-, en parkeervoorzieningen. Ook wordt een ontsluiting met parkeerplaatsen gerealiseerd die uitweegt op de Horthoekeweg.

Kulturhus

Het nieuw te realiseren Kulturhus biedt voorzieningen ten behoeve van onderwijs, sport, zorg, kinderopvang en cultuur en is daarom niet in strijd met het gebruik van het vigerende bestemmingsplan, waarin maatschappelijke voorzieningen in brede zin toegestaan zijn.

De nieuwbouw voldoet in hoofdzaak ook aan de maximale bouwhoogte van 8 meter, die toegestaan is (dit laat overigens onverlet dat in dit bestemmingsplan een iets hogere maximale bouwhoogte gehanteerd wordt van 8,5 meter om voldoende flexibiliteit te bieden).

De geprojecteerde nieuwbouw is echter grotendeels buiten het bouwvlak geprojecteerd. Het bouwplan is dus op dit punt strijdig met de bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Ontsluiting op Horthoekerweg en parkeren

De school krijgt via de dorpsweide c.q. het evenemententerrein een ontsluiting voor het autoverkeer. Ook worden er hier parkeerplaatsen gerealiseerd. Ter plaatse is de bestemming 'Groenvoorzieningen' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn reeds parkeerstroken en daarbij behorende verhardingen alsmede paden toegestaan. Dit deel van het plan is dus passend binnen het bestemmingsplan.

Conclusie

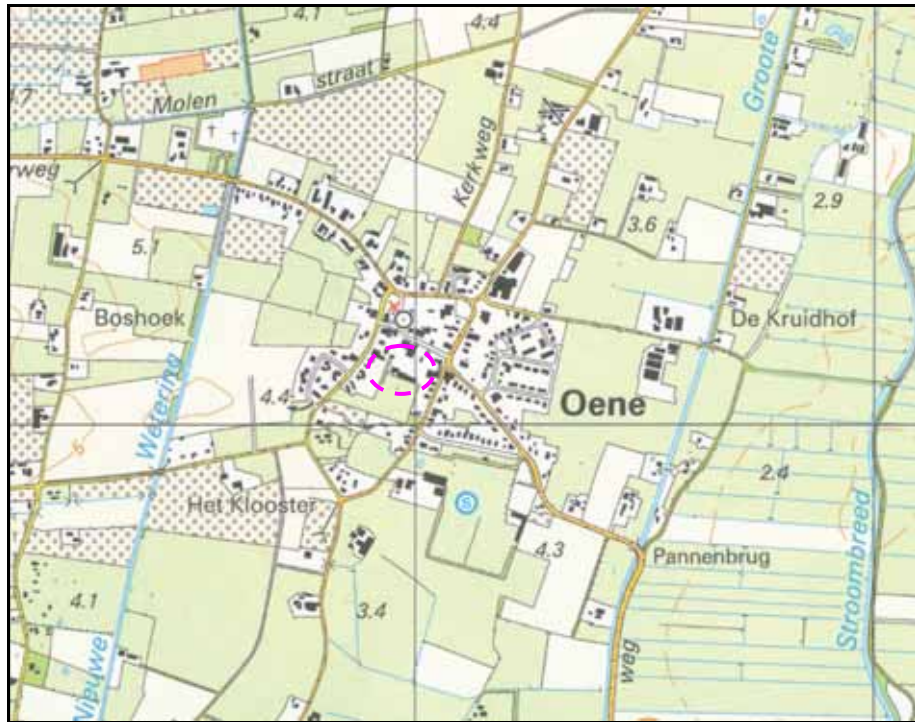
Omdat het beoogde initiatief (deels) strijdig is met het geldende bestemmingsplan kan deze niet binnen dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. Voorliggende herziening is dan ook noodzakelijk om de beoogde bebouwing mogelijk te maken. De beoogde ontsluiting richting de Horthoekerweg en de parkeerplaatsen zijn buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten, aangezien deze reeds binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart), regels (voorheen voorschriften) en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven en komen de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving.

In hoofdstuk 3 komen vervolgens de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Tenslotte is hoofdstuk 5 gereserveerd voor de resultaten van de inspraak.



Topografische kaart van Oene met aanduiding locatie

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

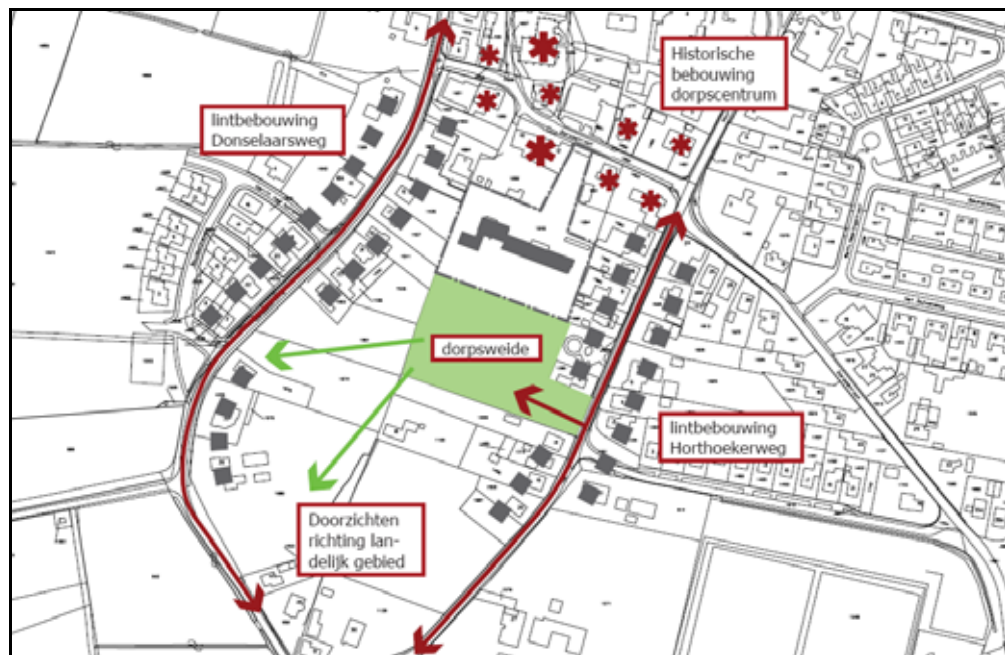
De kern Oene is ontstaan aan de Dorpsstraat. Het zwaartepunt van het centrum wordt gevormd door de markante dorpskerk. Vanuit het dorpshart loopt een aantal radiale wegen naar het omliggende landschap, waaraan een lintbebouwing tot ontwikkeling is gekomen. Door de ruime groene erven rondom de lintbebouwing heeft Oene een dorpslandschappelijke uitstraling. Het grootste groene gebied is gelegen tussen de Donselaarsweg en de Horthoekerweg. Hierbinnen is het plangebied gesitueerd.



Foto's van de bestaande situatie (uit stedenbouwkundig onderzoek)

Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door respectievelijk de achterzijden van de percelen aan Horthoekerweg en de Donselaarsweg. Ten noorden van het plangebied is het café-restaurant Post met het daarbij behorende parkeerterrein gesitueerd. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de dorpsweide. De dorpsweide is een open ruimte begroeid met gras. Dit terrein wordt tevens gebruikt als evenemententerrein.

Het plangebied is momenteel in gebruik door basisschool (openbare Daltonschool) De Bongerd. Het totale oppervlak van de locatie bedraagt 5.495 m² en omvat de percelen die bekend staan als Gemeente Epe en Oene, sectie E, perceelsnummer 2019 en 2020. Ten noorden van het schoolgebouw is het schoolplein gelegen en aan de zuidzijde van het gebouw bevindt zich een grasperk. De grens tussen de dorpsweide en het terrein van de basisschool wordt gevormd door een haag. Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten op de Dorpsstraat door middel van een korte entreeweg en een voetpad.



Tekening analyse huidige situatie (uit stedenbouwkundige notitie)

Basisschool "De Bongerd" kampt al een tijd met een huisvestingsvraagstuk. Met het oog op de bereikbaarheid van het Kulturhus voor de lokale bevolking is de ideale ligging een locatie in of nabij de kern van het dorp. Een koppeling tussen het oplossen van het huisvestingsvraagstuk van de basisschool en de realisatie van het Kulturhus is dan ook het uitgangspunt voor het toekomstig initiatief.



Foto's plangebied

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Algemeen

Al enige tijd zijn verschillende partijen actief geweest voor een mogelijke realisatie van een Kulturhus in de kern Oene. Op 10 april 2006 is een convenant afgesloten, dat afspraken vaststelt tussen Triada, de gemeente Epe en de deelprojectgroep Kulturhus Oene (onderdeel van de vereniging Oener Belang) over de realisatie van het Kulturhus Oene en de voorwaarden waaronder Triada daarin participeert.

Woonstichting Triada wil het Kulturhus realiseren en ook beheren, mits de mogelijkheid wordt gecreëerd andere locaties in Oene te ontwikkelen. De locatie voor het Kulturhus stond ten tijde van het afsluiten van het convenant al vast, echter de ruimtelijke inrichting van deze locatie niet. Daarom heeft SAB in 2006 voor de locatie stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld en een tweetal ontwikkelingsvarianten uitgewerkt (Stedenbouwkundige notitie "Locatie-onderzoek Kulturhus Oene", augustus 2006, SAB Arnhem).

Voor het plangebied zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld:

- het inpassen van het complex in het bestaande bebouwingsbeeld van Oene;
- voldoende ruimte reserveren voor het programma van het Kulturhus;
- het behoud van ruimte voor evenementen op de dorpsweide;
- het versterken van de levendigheid en de toegankelijkheid van de dorpsweide;
- voldoende ruimte reserveren voor de schoolpleinen ende entrees;
- zorgen voor goede ontsluiting en bereikbaarheid;
- voldoende parkeerplaatsen realiseren;
- het verlenen van toegang voor gemotoriseerd verkeer vanaf Horthoekerweg;
- het verlenen van toegang voor langzaam verkeer vanaf de Dorpsstraat;
- een koppeling creëren met café-restaurant Post;
- het behouden van zichtlijnen richting open landschap aan de westzijde;
- het voorkomen harde overgangen met tuinen van bestaande woningen;
- het voorkomen van sociaal onveilige plekken;
- het creëren van een hoogwaardige uitstraling van het Kulturhus.



Tekening stedenbouwkundige uitgangspunten (uit stedenbouwkundige notitie)

Ontwikkelingsvarianten

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn hierna uitgewerkt in een tweetal ontwikkelingsvarianten. Op basis van de stedenbouwkundige notitie is de voorkeur uitgegaan naar ontwikkelingsvariant A.

Bij deze variant is er op het terrein voldoende ruimte voor een Kulturhus waar de basisschool onderdeel van uitmaakt. Hierdoor blijft de dorpsweide behouden voor evenementen. Tevens krijgt het nieuwe gebouw een gezicht naar de dorpsweide, zodat hier een fraaie wand ontstaat. Rondom het gebouw is voldoende ruimte voor schoolpleinen van de basisschool en de peuterspeelzaal.

Belangrijk is dat de bouwmassa niet te groot wordt en past binnen de dorpse schaal van Oene. Aan de andere kant vormt het gebouw een centraal ontmoetingspunt in Oene en mag het een daarbij passende uitstraling hebben.

In de schets zijn de contouren aangegeven die een beeld geven van de bouwmassa waarbinnen het programma gerealiseerd kan worden. Er is in de tekening uitgegaan van een gebouw van twee lagen, maar dit kunnen ook drie lagen zijn. Belangrijk is dat de massa als geheel niet té grootschalig wordt. Op de dorpsweide is een parkeerplaats aangelegd, voorzien van halfverharding. Wanneer er activiteiten op de dorpsweide plaatsvinden, kan een parkeerverbod ingesteld worden, zodat deze ruimte ook benut kan worden. De parkeerplaats wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de Horthoekerweg.



Situatietekening ontwikkelingsvariant A uit stedenbouwkundige notitie

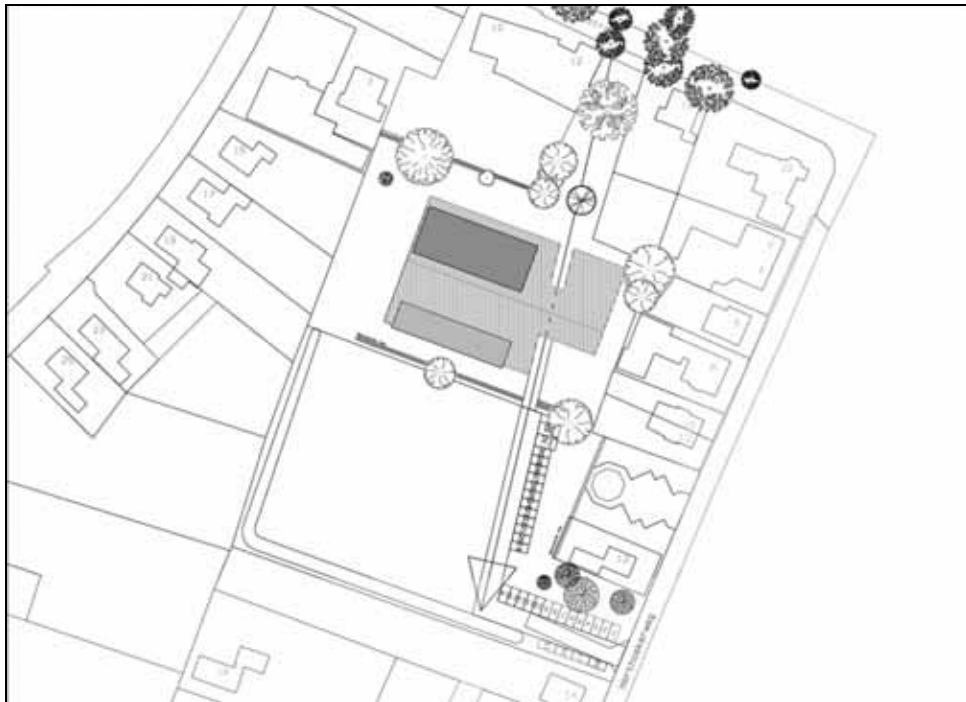
2.3 Planbeschrijving

Algemeen

Het stedenbouwkundige plan is verder uitgewerkt in een architectonisch bouwplan, dat hieronder is opgenomen.

Het bouwplan gaat uit van één gebouw bestaande uit één bouwlaag en met een enkelvoudige kapvorm. Het dak heeft een kleine hellingshoek en is heel laag. Op twee plaatsen 'steken' door het dak hogere bouwelementen met een plat dak. Het betreft ten eerste de sporthal, die met een bouwhoogte van circa 8 m het hoogste bouwdeel is. Ten tweede betreft het de klaslokalen, die een bouwhoogte van circa 6,5 m hebben.

Een architectonische verbijzondering is aangebracht ter hoogte van de entree, die direct in het verlengde van de verbinding vanaf de Dorpsstraat gelegen is. Het betreft een open constructie, die een open zicht richting de dorpsweide aan de zuidelijke zijde van het plangebied mogelijk maakt.



Situatietekening Kultuurhus

Functionele indeling

Het Kultuurhus biedt ruimte aan tal van functies. In ieder geval bevinden zich in het Kultuurhus de volgende functies:

- basisschool;
- sporthal;
- kinderdagopvang en buitenschoolse opvang;
- huisartsenpost en apotheek;
- (muziek-)vereniging.

Hiernaast bestaat een deel van het functionele programma uit gezamenlijke multifunctionele ruimtes.

Naast de bestaande ontsluiting op de Dorpsstraat (die in hoofdzaak zal dienen voor het langzaam verkeer), wordt er ter plaatse van de huidige dorpsweide, een nieuwe aansluiting gerealiseerd richting de Horthoekerweg. Aansluitend worden er hier parkeerplaatsen aangelegd. Deze nieuwe aansluiting kan tevens worden gebruikt als er op de dorpsweide evenementen worden gehouden.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Het Kulturhus wordt ontsloten via de Horthoekerweg en de Dorpsstraat. Voor het gemotoriseerde verkeer is de ontsluiting op de Horthoekerweg, aan de zuidelijke zijde van het Kulturhus bedoeld. Via een aansluiting op deze weg zijn de parkeerplaatsen te bereiken, die zich aan weerszijden van deze aansluiting bevinden. Kinderen kunnen hier door hun ouders met de auto worden afgezet of opgehaald ('kiss & ride').

De bestaande verbinding richting de Dorpsstraat wordt na realisatie van de plannen in principe alleen nog gebruikt voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Bij uitzondering zou deze verbinding echter ook door gemotoriseerd verkeer gebruikt kunnen worden (bijvoorbeeld voor patiënten van de huisartsen, de huisartsen zelf of calamiteiten). Dit wordt nog uitgewerkt. Aan de zijde van de verbinding met de Dorpsstraat worden fietsenstallingen gerealiseerd voor de leerlingen en andere bezoekers. Verwacht kan worden dat de verkeerskundige inrichting een positief gevolg heeft voor de Dorpsstraat, de belangrijkste straat in Oene. De bestaande school weegt op deze weg uit (ook met autoverkeer). In de toekomst is in hoofdzaak alleen nog maar sprake van langzaam verkeer. Hiermee kan de verkeersdruk op de Dorpsstraat worden verzacht.

De belangrijkste aansluiting voor de school bevindt zich aan de zuidoostzijde op de Horthoekerweg. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg van het dorp, die ook als zodanig is ingericht. Te verwachten is dat het extra verkeer dat het Kulturhus oproept, hier goed is in te passen en dat dit kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Wat betreft de verkeersveiligheid kan worden gesteld dat de gekozen ontsluitingsstructuur van het Kulturhus zeer wenselijk is. Door het scheiden van het gemotoriseerde verkeer en het langzaam verkeer worden mogelijk verkeersonveilige situaties voorkomen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het initiatief wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Voor de vaststelling van de parkeernorm is het van belang om de uitbreiding van de parkeerdruk veroorzaakt door het plan te beschrijven. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de parkeerdruk vanuit de voormalige gebruiksfuncties en de nieuwe gebruiksfuncties.

Het plangebied is momenteel in gebruik door basisschool De Bongerd. Het Kulturhus biedt een centrale accommodatie ten behoeve van de voorzieningen sport, zorg, kinderopvang en cultuur. Daarnaast wordt basisschool De Bongerd hierin gehuisvest. In de huidige situatie genereert het plangebied daarom een lagere parkeervraag in tegenstelling tot de beoogde situatie. De realisatie van het Kulturhus betekent een uitbreiding van de parkeerbehoefte waarin het plan in voldoende mate moet voorzien. Ter plaatse moet voldoende parkeerruimte zijn voor de docenten van de basisschool, medewerkers en bezoekers van de huisartsenpost en apotheek, bezoekers van de

sporthal en multifunctionele ruimtes, leden van de muziekvereniging, alsmede medewerkers van de kinderdagopvang.

Conform het Parkeerbeleidsplan is, om de parkeerbehoefte te bepalen, gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW¹. Dit is uitgewerkt in een parkeerbalans, die in onderstaand schema in grove lijnen is samengevat:

Parkeerbalans Kulturhus Oene					
	Norm	Eenheid	Aantal	Norm zonder 'combi'	Hoogste norm met 'combi' piekmoment
Muziekvereniging	3,00	100 m ²	1,12	3,36	1,34
Praktijk huisarts/tandarts/etc.	1,50	Kamer	3	4,50	4,50
Apotheek	2,20	100 m ²	0,44	0,97	0,97
Basisonderwijs	0,50	Lokaal	8	4,00	4,00
Kinderdagverblijf	0,60	Werkn.	3	1,80	1,80
Multifunctionele ruimte	3,00	100 m ²	4,82	14,46	5,78
Sportzaal	2,00	100 m ²	3,84	7,68	3,84
Halen/brengen basisschool	7	School	1	7,00	7,00
Totaal				43,77	29,24

In bovenstaande tabel is ten eerste de parkeernorm zonder 'combi' bepaald. Dit betreft de parkeernorm zonder dat is rekening gehouden met het feit dat de verschillende functies op verschillende tijdstippen van de dag of week de hoogste parkeerdruk met zich meebrengen. Er is dus ruimte voor gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen. Hierbij is bij bovenstaande berekening gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages op verschillende momenten op de dag en in de week voor de verschillende functies. De kolom 'Hoogste norm met 'combi'' geeft aan wat de parkeernorm zou zijn rekening houdend met de combinatie van parkeerplaatsen. Bepaald is dat het piekmoment (het moment op de dag / in de week waarin de parkeerdruk het hoogste is) ligt op de middagen. Hierbij is de parkeernorm 29,24.

Binnen het plan is ruimte voor in totaal 32 parkeerplaatsen. Al deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de zuidzijde, ter hoogte van de dorpsweide / het evenemententerrein. De 4 bestaande parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat worden hiernaast behouden.

Aangezien er 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Het project is verkeerskundig inpasbaar en veroorzaakt geen onevenredige aantasting van de parkeerbalans in de openbare ruimte. De aspecten verkeer en parkeren vormen daarom geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

¹ CROW, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2004.

Planologische inpasbaarheid

Het Kulturhus kan op de betreffende locatie op een goede manier worden ingepast.

Om de volgende redenen is het vestigen van het Kulturhus op deze locatie wenselijk:

- Het Kulturhus is gelegen op de locatie waar momenteel reeds een maatschappelijke functie in de vorm van een basisschool gelegen is. Met onderhavig plan wordt de maatschappelijke functie van de locatie feitelijk voortgezet;
- De locatie is gelegen op een centrale locatie in Oene en sluit direct aan op de Dorpsstraat, het centrum van Oene;
- Momenteel heeft de locatie, mede door de aanwezigheid van de dorpsweide, een bijzondere positie binnen Oene, die door de bewoners zeer gewaardeerd wordt. Door onderhavig plan kan deze bijzondere positie en eigenheid van de locatie nog verder versterkt worden. Het gebouw is mede gericht op de Dorpsweide en krijgt hierop een bijzondere oriëntatie. Beide functies worden met elkaar verknoopt en de dorpsweide is door de nieuw te realiseren ontsluiting op de Horthoekerweg, beter ontsloten;
- Het Kulturhus is ter plaatse goed in te passen zonder voor ontoelaatbare hinder te zorgen voor de omgeving. Gesteld kan worden dat momenteel zich reeds een school op de locatie bevindt, dus dat in dit kader de hindersituatie niet wezenlijk verandert. Tevens wordt gezorgd voor een goede afscherming richting de omringende woonbebouwing.

3 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

*Nota ruimte*²

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en omschrijft de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur van het streekplan Gelderland 2005 is het plangebied aangewezen als 'bebouwd gebied 2000'. De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies, zoals wonen, werken, winkels, sportvelden en -accommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken en dergelijke. Ten aanzien van wonen is de ambitie om de woningbouwopgave af te stemmen op de woonwensen vanuit de regio. In algemene zin geldt dat bij de uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied gekeken moet worden naar de consequenties voor de sociale en culturele kwaliteit van de leefomgeving.

² Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Epe 2010 “Voortbouwen op kwaliteit”

De gemeente Epe heeft met de toekomstvisie een eenduidig beleidskader in handen dat richting geeft aan het gemeentelijk beleid op de verschillende beleidsterreinen. De toekomstvisie is de leidraad voor het handelen van het gemeentebestuur bij de vele dagelijks te nemen beslissingen. De toekomstvisie moet worden beschouwd als een streefbeeld waarbij het mogelijk wordt gemaakt te anticiperen op de toekomst. Op deze manier kunnen beleidsbeslissingen en toekomstbeelden met elkaar worden verbonden.

Ruimtelijk structuurplan Epe, 2007

Inleiding

Het structuurplan voor de gemeente Epe is een beleidsdocument waarin hoofdlijnen zijn uitgezet die voor lange tijd de ontwikkelingsrichting van Epe zullen bepalen. Het structuurplan vormt een ruimtelijke vertaling van de “Toekomstvisie Epe 2010” en het sociaal-economisch beleidsplan voor de gemeente Epe.

De gemeente Epe en andere betrokken overheden geven hierbij sturing aan de beoogde ontwikkelingsrichting. Deze sturing zal in het vervolg van het structuurplan een verdere uitwerking krijgen in tal van processen, beleidsstukken en producten.

Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten zijn:

- versterken van de eigen identiteit (groene) gemeente, kwaliteit van de dorpen, herkenbaar landschap) met een duidelijk contrast ten opzichte van Apeldoorn;
- behoud en versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden, elementen en structuren;
- zorgdragen voor een gezonde stedelijke en plattelandseconomie;
- op een evenwichtige wijze inspelen op de toenemende vergrijzing van de bevolking;
- aandacht aan het binden van jongeren en de middenklasse;
- het tenminste in stand houden van het voorzieningenniveau in de gehele gemeente;
- streven naar realisering van voldoende woon-, werk-, en recreatieruimte voor de opvang van de eigen bevolking en de economisch en sociaal gebondenen.

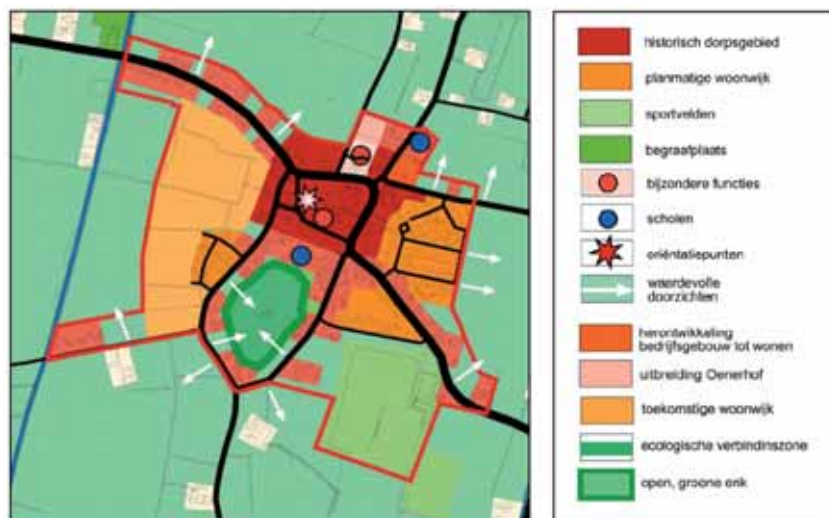
Kern Oene

In het ruimtelijk structuurplan is een streefbeeld voor de kern van Oene opgenomen. In de visie voor Oene wordt omschreven dat een structurele uitbreiding van de kern niet gewenst is. Binnen de rode contouren is voldoende ruimte om de eigen, bescheiden groei op te kunnen vangen. Bij de bestaande karakteristiek wordt uitgesproken dat onder andere de gymzaal aan de Dorpsstraat minder goed past in de dorpse sfeer van het centrumgebied. Volgens het ontwikkelingsperspectief bestaat er een grote behoefte aan gezinswoningen en seniorenwoningen voorzien van zorg.

Volgens het ruimtelijk beleid vormen de oorspronkelijke bebouwingslinten in combinatie met een groot aantal historische panden een aantrekkelijk woonmilieu, dat gerespecteerd moet worden. Ook de verweving met het landschap is een gewaardeerde karakteristiek van Oene. Aan de zuidzijde is de oude esdorpstructuur nog goed

herkenbaar aanwezig. De gemeente streeft naar behoud van dit groene karakter. Om deze ruimte een extra functionele betekenis te geven, wordt al voorgesteld een Kulturhus op deze locatie te realiseren.

Hiernaast wordt geconstateerd dat de kern Oene, mede door haar zelfstandige positie, een levendig eigen verenigingsleven heeft. Door de vergrijzing en de sterke instroming van ouderen staan deze verenigingen en daarmee één van de unieke kwaliteiten van dit dorp onder druk. Er is een behoefte geconstateerd aan een centrale accommodatie, waar verschillende verenigingen gebruik van kunnen maken. Bovendien is er vraag naar ruimte voor bepaalde zorgtaken, een huisartsenpraktijk, kinderopvang en schoolsporten.



Streefbeeld kern Oene

Welstandsnota

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot welstandsniveau 1; centrum. Het beleid voor deze gebieden richt zich op het behoud en versterken van het ruimtelijk karakter van het historisch dorpshart en haar lintbebouwing. Dit dorpshart is van cruciale betekenis voor Oene en heeft bijzondere waarden op het gebied van cultuurhistorie. Daarom zijn de meeste straten in het dorp aangemerkt als beeldbepalende structuur. Ook veel panden vallen binnen de categorie waardevolle en beeldbepalende objecten. Hierbij wordt het volgende algemene criterium gehanteerd: In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar.

3.1.4 Conclusie

Uit het structuurplan Epe 2010 komt naar voren dat vanuit de samenleving van Oene een behoefte is geconstateerd aan een centrale accommodatie. Het onderhavige bouwplan biedt een centrale accommodatie ten behoeve van voorzieningen voor onderwijs, sport, zorg, kinderopvang en cultuur. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling een aanvulling is op de behoefte aan stedelijke functies, zoals accommodaties en sociaal-culturele voorzieningen en aansluit op de sociale en culturele kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast is het plan een efficiënte, duurzame en kwalitatieve invulling

ter plaatse van het plangebied dat aansluit op de bestaande bebouwde omgeving in maat, schaal en positionering waarbij het individuele karakter en de herkenbaarheid van bebouwing binnen het samenhangende dorpsbeeld wordt gehandhaafd. De bouwaanvraag wordt getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor welstandsniveau 1; centrum.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om deze reden is een bodemonderzoek uitgevoerd³.

Bodemonderzoek

Aanleiding en doelstelling

Aanleiding tot het onderzoek is de sloop van het huidige schoolgebouw en de nieuwbouw van het Kulturhus op de plek van de huidige school. In het kader van het verkennend bodemonderzoek is een steekproefsgewijze bemonstering uitgevoerd, gericht op het aantonen van verontreinigingen met een redelijke omvang. Het is daardoor mogelijk dat (punt-)verontreinigingen niet door het onderzoek worden aangetoond.

Doel van het onderzoek is vast te stellen of er sprake is van mogelijke verontreiniging van de grond en/of het grondwater met milieugevaarlijke stoffen, zodanig dat de functionele eigenschappen van de bodem geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan. Het onderzoek geeft een indicatie van de aard, de omvang en de concentratie van verontreinigde stoffen in grond en grondwater. Hierbij wordt met name gelet op gevaar voor volksgezondheid en/of milieu.

Resultaten

Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Grond: In zowel de bovengrond als in de ondergrond wordt (plaatselijk) een rekenkundige overschrijding van de achtergrondwaarde voor PCB (som 7) aangetroffen. Omdat geen van de individuele componenten detecteerbaar is, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verontreiniging.
- Grondwater: In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en dichloorethenen aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetoond. De licht verhoogde concentratie aan barium heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong die verband vertoont met de aangetroffen ijzersporen in de bodem.
Voor dichloorethenen geldt dat geen van de individuele componenten (cis en trans) detecteerbaar is aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een verontreiniging.

³ Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 14-16 Oene, kenmerk AACI/009, 25 september 2009, Dumea B.V.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen sloop en herontwikkeling van de locatie.

Wel wordt aanbevolen dat indien er grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, men er rekening mee moet houden dat deze grond elders niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar is.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Het voorliggend initiatief biedt een centrale accommodatie ten behoeve van voorzieningen voor onderwijs, sport, zorg, kinderopvang en cultuur. In het kader van de Wet geluidhinder zijn scholen aangemerkt als geluidsgevoelige functies.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Dorpsstraat, de Donselaarsweg en de Horthoekerweg. Aangezien de Dorpsstraat valt onder het 30 km/per uur regime, kan een akoestisch onderzoek voor deze weg achterwege worden gelaten. De Donselaarsweg en de Horthoekerweg vallen binnen het 50 km/uur regime. Hiertoe wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai van deze wegen⁴.

Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op de Horthoekerweg en de Donselaarsweg.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De school en de huisarts zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. Formeel is het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang geen geluidsgevoelige bestemming, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wel onderzocht en getoetst aan de normen voor scholen. De geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied buiten de 48 dB-contouren, vrijeveldsituatie, van de Donselaarsweg en de Horthoekerweg liggen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen in het plangebied. Hiermee voldoet het plangebied aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. Het plangebied ligt hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de school, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang en de huisarts te realiseren in het plangebied.

⁴ Akoestisch onderzoek, Kulturhus Oene, gemeente Epe, 27 oktober 2009, SAB Arnhem B.V.

3.2.3 **Luchtkwaliteit**

Algemeen

De 'Wet luchtkwaliteit' is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking.

De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijnstof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim-periode (tot de derogatie door de EU mogelijk is) wordt een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitsonderzoek

In het kader van onderhavig plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd⁵. Onderhavig onderzoek is een uitwerking van de vereisten die de Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) stelt ten aanzien van ruimtelijke projecten. Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

⁵ Luchtkwaliteitsonderzoek Kulturhus Oene, gemeente Epe, 17 september 2009, SAB Arnhem B.V..

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

- Het project betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijks-weg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het project leidt ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit,
- De concentraties luchtvervuilende stoffen lagen in 2006 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijnstof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieu

Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

VNG Brochure

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’⁶ worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhinder gevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor zowel het omgevingstype ‘gemengd gebied’ als ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

Het plangebied ligt gezien de omliggende functies in een gebied dat valt te karakteriseren als gebiedstype ‘gemengd gebied’. De Dorpsstraat en Horthoekerweg vormen centrale linten in het dorp, waaraan zich naast woningen veel andere functies bevinden. Het achterliggende gebied, met de huidige school en de dorpsweide, kunnen worden beschouwd als deel uitmakend van dit gemengde gebied.

Bouwplan

Het bouwplan biedt een centrale accommodatie ten behoeve van voorzieningen voor onderwijs, sport, zorg, kinderopvang en cultuur. Op basis van de VNG-brochure is de school aan te merken als een milieugevoelige functie. De overige voorzieningen zijn aan te merken als milieubelastende activiteiten.

⁶ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

Hinder van bouwplan op omgeving

Rondom het plangebied bevinden zich milieugevoelige functies in de vorm van woningen. De realisatie van het initiatief kan mogelijk hinder opleveren voor de bestaande en geprojecteerde functies in de omgeving. Uitgaande van de VNG-brochure gelden voor het initiatief de volgende bedrijfscategorieën:

- School. Van toepassing is de categorie “Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs” (SBI-code 2008 852, 8531), die valt in categorie B;
- Sociaal-cultureel centrum (Kulturhus). Van toepassing is de categorie “Buurt- en clubhuizen” (SBI-code 2008 94911), die valt in categorie B;
- Kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Van toepassing is de categorie “Kinderopvang” (SBI-code 2008 8891), die valt in categorie B;
- Huisartsenpost. Van toepassing is de categorie “Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven” (SBI-code 2008 8621/8622/8623), die valt in categorie A.

Op basis van de VNG-brochure geldt voor de verschillende bedrijfscategorieën dus een maximale categorie B. Deze activiteiten kunnen in gemengd gebied worden uitgeoefend, maar hebben een zodanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Gesteld kan worden dat daar bij onderhavig plan zonder meer sprake van is. De kortste afstand tussen de gevels van de woningen aan de Horthoekerweg en het plangebied is circa 15 m. Aan de zijde van de Donselaarsweg hebben de woningen diepe achtertuinen en is deze afstand nog groter (circa 25 m).

Hiernaast kan gesteld worden dat de hinder met name is te verwachten vanaf het speelterrein en het parkeerterrein. Deze zijn allebei gunstig gesitueerd. Er wordt daarom niet verwacht dat er belemmeringen zijn voor onderhavig plan ten aanzien van de omliggende woningen.

Hinder van omgeving op bouwplan

B&G Meubelen

Aan de Donselaarsweg 7-9 is een vestiging van B & G Meubelen aanwezig. Dit betreft echter alleen opslag. Dit bedrijf levert aldus geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Café-restaurant Post

Ten noorden van het plangebied is café-restaurant Post gesitueerd (Dorpsstraat 10-12). Uitgaande van de VNG-brochure geldt hiervoor bedrijfscategorie “Restaurants, cafetaria’s, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.” (SBI-code 2008 561). Op basis van de VNG-brochure geldt voor deze bedrijfscategorie de lichtste categorie A. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

De kortste afstand tussen de gevels van het nieuw te realiseren gebouw en de perceelgrens van café-restaurant Post is groter dan 10 m. Hiermee wordt de nieuw te realiseren basisschool niet gerealiseerd binnen de milieuzone van café-restaurant Post.

Mechanisatiebedrijf / Winkel huishoudelijke artikelen Kluin

Op het adres Horthoekerweg 2-4 bevindt zich een mechanisatiebedrijf c.q. winkel in huishoudelijke artikelen. Ter plaatse vindt alleen verkoop plaats van kleine huishoudelijke artikelen en van land- en tuinbouwmachines en hieraan gerelateerde artikelen. Uitgaande van de VNG-brochure geldt hiervoor bedrijfscategorie "Detailhandel voor zover n.e.g." (SBI-code 47a). Op basis van de VNG-brochure geldt voor deze bedrijfscategorie een richtafstand van 10 m. De afstand tot de gevel van het Kulturhus is groter dan 10 m. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belemmeringen voor onderhavig plangebied.

Winkel in fournituren, Willberts

Op het adres Horthoekerweg 6 bevindt zich een winkel in fournituren. Uitgaande van de VNG-brochure geldt hiervoor bedrijfscategorie "Detailhandel voor zover n.e.g." (SBI-code 2008 47A). Op basis van de VNG-brochure geldt voor deze bedrijfscategorie de laagste categorie (A). De afstand tot de gevel van het Kulturhus is meer dan 10 m. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belemmeringen voor onderhavig plangebied.

Bloemenwinkel en tankstation, Berkhof

Op het adres Horthoekerweg 8 bevindt zich een bloemenwinkel alsmede een tankstation (alleen benzine, geen LPG). Uitgaande van de VNG-brochure geldt voor de bloemenwinkel bedrijfscategorie "Detailhandel voor zover n.e.g." (SBI-code 2008 47A). De afstand tot de dichtstbijzijnde gevel van het Kulturhus is meer dan 10 m.

Uitgaande van de VNG-brochure geldt voor het tankstation de bedrijfscategorie "Benzineservisestations zonder LPG" (SBI code 2008 473). Voor dit type bedrijf wordt voor gemengde gebieden geen richtafstand gegeven. Daarom is uitgegaan van de 'reguliere' indicatieve afstanden. Op basis van de VNG-brochure geldt voor deze bedrijfscategorie dan een richtafstand van 30 m. De afstand van het tankstation, dat zich direct aan de straat bevindt, tot de gevel van het Kulturhus is groter dan 30 m. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belemmeringen voor onderhavig plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit bedrijvigheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de realisatie van het Kulturhus. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gesitueerd die in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.2.5 Externe veiligheid

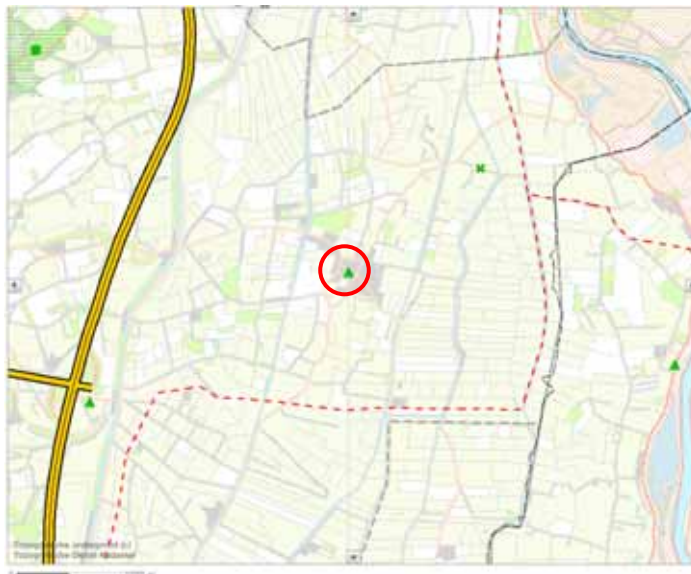
Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt

een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in uitsnede risicokaart provincie Gelderland

Op de risicokaart van de provincie Gelderland is te zien dat er in de nabije omgeving van het projectgebied geen stationaire risicobronnen zijn gelegen.

Uit de risicokaart blijkt verder dat het plangebied is gelegen in een overstromingsgebied. Als gevolg van hoog water bestaat er een mogelijkheid dat het plangebied kan overstromen met een mogelijke overstromingsdiepte 0,8 - 2,0 meter. Echter zijn overstromingen doorgaans geen plotseling opkomende calamiteiten. Hierdoor is voldoen-

de tijd voorhanden om het gebied te ontruimen. Verder zijn in het kader van externe veiligheid niet permanent mensen aanwezig in het plangebied.

Voor wat betreft externe veiligheid worden geen problemen verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen, de ruime ontruimingstijd bij calamiteiten en de korte verblijfsduur binnen het plangebied.

3.3 Water

3.3.1 *Vierde nota Waterhuishouding (1998)*

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Vanuit de Europese Unie is de Kaderrichtlijn Water (2000) van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Per stroomgebied moet hiertoe in 2009 een beheersplan worden opgesteld.

Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

In navolging van de nota Waterbeheer 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water is in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat en om het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water.

3.3.2 *Waterhuishoudingsplan Gelderland*

De provincie heeft haar beleid voor water nader vastgelegd in het waterhuishoudingsplan “Water leeft in Gelderland” (2004). Het waterhuishoudingsplan heeft als doel om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Hiervoor worden in het waterhuishoudingsplan de volgende ordeningsprincipes gehanteerd:

- waterkwantiteit: vasthouden – bergen – afvoeren;
- waterkwaliteit: niet vervuilen – zuinig gebruiken – hergebruik – schoonmaken.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

3.3.3 Waterschap Veluwe

Het waterschap Veluwe heeft het waterbeheersplan Veluwe 2002-2006 opgesteld. Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben de termijn waarbinnen het huidige waterbeheersplan van het waterschap moet worden herzien verlengd tot 22 december 2009.

Het beleid van het waterschap Veluwe is erop gericht de veerkracht van het watersysteem te versterken. Het afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakten wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. Een doelstelling van het waterschap is dat bij vernieuwingen van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de Beleidsnota Retentie wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

De stroomgebiedvisies van waterschap Veluwe gaan nader in op de watersystemen van de verschillende deelgebieden binnen het werkgebied van waterschap Veluwe. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied "Noordelijke IJsselvallei". Waterschap Veluwe heeft in 2007 het Stroomgebieduitwerkingsplan Noordelijke IJsselvallei vastgesteld. In dit plan worden onder andere maatregelen langs de grote weteringen voorgesteld. Het betreft een groot aantal maatregelen (zoals verbreding en een robuuste inrichting), gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: verminderen wateroverlast voor de landbouw, een goede onderhoudssituatie, een goede waterkwaliteit en ecologie en realisatie van ecologische verbindingzone.

Inmiddels heeft het waterschap Veluwe het Waterbeheersplan 2010-2015 vastgesteld. Dit waterbeheersplan verschilt niet wezenlijk van het hiervoor besproken waterbeheersplan en wordt daarom hier niet nader besproken.

3.3.4 Situatie plangebied

Vinden er in een plangebied ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt, dan moeten er maatregelen genomen worden om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen in het plangebied zelf plaatsvinden.

Het doel is het zoveel mogelijk afkoppelen van schoon hemelwater om deze vervolgens te infiltreren in de grond. Na afkoppeling vindt de afvoer van regenwater niet meer plaats via het riool, maar wordt het direct geïnfiltreerd in de grond. Planten en bomen nemen een deel op, de rest is aanvulling van het grondwater.

3.3.5 Watertoets

De watertoets is een procesinstrument en geen toets. Het houdt in dat het waterschap vanaf het begin bij de planvorming wordt betrokken en daarover advies kan geven. De watertoets wordt nog belangrijker bij de nieuwe Wro in verband met de beoordeling van bestemmingsplannen, aangezien de goedkeuring vervalt. Een watertoets bestaat uit de volgende elementen:

- De initiatief fase, waarin afspraken worden gemaakt tussen gemeente en waterschap (eventueel beleidsdocument);
- De ontwerp fase, ontwerp van het plan en wateradvies door waterschap;
- De besluitvormingsfase, de gemeente weegt het wateraspect af in de waterparagraaf;
- De beoordelingsfase, het plan wordt beoordeeld.

Het waterschap Veluwe heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan.

3.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Hiertoe is een onderzoek flora en fauna uitgevoerd⁷. Dit onderzoek wordt hieronder besproken.

⁷ Nader onderzoek Flora en Fauna, Kulturhus, Oene, Gemeente Epe, 9 september 2009, SAB Arnhem B.V.

Onderzoek Flora en Fauna

Algemeen

In onderhavig onderzoeksrapport wordt verslag gedaan van zowel een toetsing aan de natuurregelgeving in de vorm van een quickscan als een nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen en spechten binnen het plangebied. Dit nadere onderzoek werd na afronding van de quick scan aanbevolen. De resultaten van beide onderzoeken zijn verwerkt in de voorliggende rapportage.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Oene ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied Uiterwaarden IJssel ligt op een afstand van 2,6 kilometer (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 450 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de binnenstedelijke ligging, de afwezigheid van overeenkomstig habitat en het ontbreken van verbindingen tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden, zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Door de groundbewatering en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal waarschijnlijk een deel van het plangebied weer geschikt zijn als leefgebied.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten waren soorten uit de soortgroep vleermuizen en spechten niet uit te sluiten binnen het plangebied ten tijde van het verkennende veldbezoek.

Tijdens het nader onderzoek, gericht op spechten en vleermuizen, zijn foeragerende en langsvliegende vleermuizen aangetroffen evenals sporen die wijzen op vaste rust- of verblijfplaatsen van spechten. Er zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen. Omdat de bomen aan de ingang van het plangebied gespaard

blijven, zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen of spechten. Een beoordeling van te treffen mitigerende maatregelen door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (in de vorm van een ontheffingsaanvraag) is niet aan de orde.

Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Consequenties

Het nader onderzoek heeft geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen of spechten aangetroffen die door de realisatie van de plannen worden aangetast. Het opstellen van mitigerende maatregelen en het laten beoordelen van deze door het ministerie van LNV is daardoor niet noodzakelijk.

Een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet is altijd van toepassing:

- 1 in het broedseizoen van vogels mogen geen broedgevallen aanwezig zijn in de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- 2 op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet wordt in het rapport ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan. Voor wat betreft deze aanbevelingen wordt verwezen naar het rapport.

Conclusie

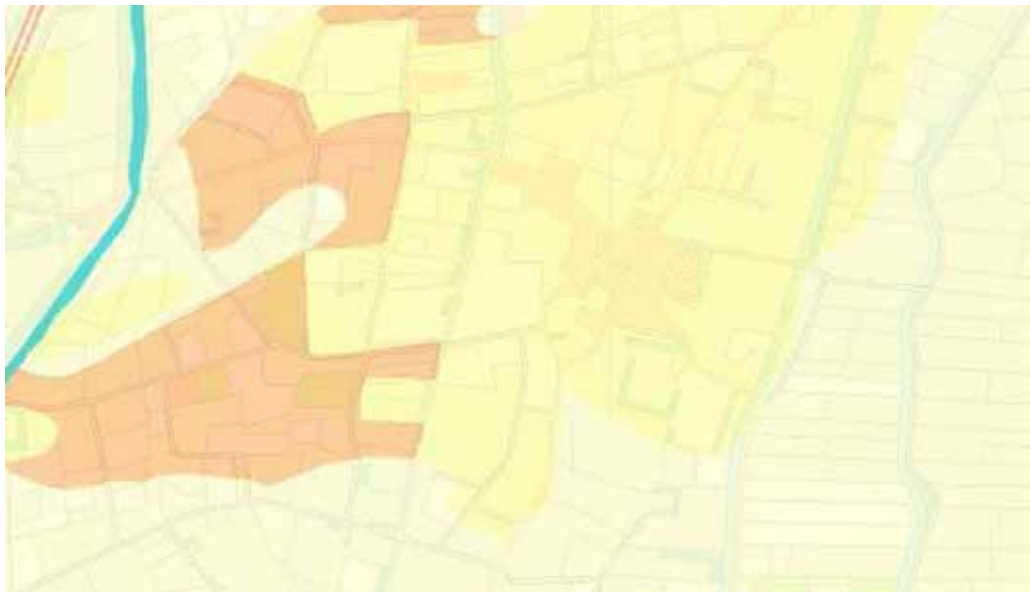
Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet is vereist. Ook is geen sprake van nadere eisen voor wat betreft vleermuizen of spechten, aangezien geen vaste rust- of verblijfplaatsen zijn aangetroffen

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het projectgebied niet is gekarteerd. Op basis van de Wateratlas van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde heeft voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Hiertoe wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Uitsnede uit IKAW-kaart

Archeologisch onderzoek

Ten behoeve van de plannen is een archeologisch onderzoek verricht⁸. Doel van dit onderzoek was allereerst het middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot het verdere archeologische traject geformuleerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische overblijfselen uit met name de periode Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Resten uit oudere perioden waren op basis van het bureauonderzoek echter niet uit te sluiten.

Het veldonderzoek heeft de aanwezigheid van een plaggendeek bevestigd. Van de onderliggende podzolbodem is enkel de C-horizont aangetroffen. Wel bevatte het plaggendeek enkele spikkels houtskool, evenals een fragment kogelpotaardewerk (Volle

⁸ Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, Plangebied Kulturhus te Oene, Gemeente Epe, ISSN: 0925-6369, RAAP, datum.

Middeleeuwen). De tijdens het bureauonderzoek opgestelde hoge verwachting blijft dan ook gehandhaafd, zij het dat deze verwachting met name geldt voor resten uit de Volle en Late Middeleeuwen. Gezien het feit dat van het podzolprofiel enkel de C-horizont is aangetroffen, kan worden aangenomen dat geen intacte vindplaatsen uit de steentijd aanwezig zullen zijn.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen wordt aanbevolen aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in het plangebied in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, bestaande uit een proefsleuvenonderzoek.

Inventariserend veldonderzoek

Het college van burgemeester en wethouders heeft een selectiebesluit genomen om in navolging van de aanbevelingen van de archeologische adviseur van de gemeente, over te gaan tot een inventariserend veldonderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd. Aangezien het bevoegd gezag, de gemeente, haar wettelijke zorgplicht voor archeologische waarden in acht dient te nemen, en eventuele archeologische waarden in het gebied moeten worden gewaarborgd, is ervoor gekozen het gehele plangebied binnen een dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachting' te leggen. Deze staat bouwwerkzaamheden (bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm) pas toe nadat dit archeologisch onderzoek plaatsgevonden heeft.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich op of in de nabijheid van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische elementen of relictten.

3.6 Molenbiotoop

Ten noorden van het plangebied ligt aan de Houtweg (buiten de bebouwde kom) de bestaande windmolen "Werklust". Op grond van de Gelderse Molenverordening geldt dat voor molens de windvang gewaarborgd moet blijven. Dit betekent dat in de omgeving van de molen rekening gehouden moet worden met de bouwhoogtes van nieuw op te richten bebouwing.

Formule

De formule voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is:

$$H = X/n + c.z$$

Standaard geldt:

H = hoogte obstakel in m

n = omgevingscoëfficiënt

c = constante = 0,2

dit is hiermee ook de maximale bouwhoogte die in bestemmingsplan kan worden vastgelegd

dit is 140 voor open, 75 voor ruw, 50 voor gesloten gebied, in dit geval kan 75 (ruw) worden aangehouden;

dit is een standaard-variabele inzake de windreductie;



Werklust Oene

z = askophoogte in m dit is in dit geval de helft van de vlucht van de wieken
(23,00 / 2 = 11,5 m) vermeerderd met de belhoogte
(3,3 m). Dit is in dit geval dus 14,8 m.

Berekening

Uit de berekening van de molenbiotoop, blijkt dat op een afstand van 615 m, uitgaande van bovenstaande gegevens, de maximale bouwhoogte 11,2 m bedraagt. Aangezien de maximale hoogte in dit bestemmingsplan niet hoger is dan 8,5 m, kan gesteld worden dat de molen niet leidt tot beperkingen voor wat betreft de hoogte.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het vereiste kostenverhaal conform de grondexploitiewet is geregeld door een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Epe en de woonstichting Triada. Een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van voorliggend project te twijfelen.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld, namelijk via een dubbelbestemming of een aanduiding. In onderhavig bestemmingsplan wordt van beide mogelijkheden geen gebruik gemaakt.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. In dit bestemmingsplan is maar één bestemming: Maat-

schappelijk. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepaling ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan) en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: **Maatschappelijk en Waarde - Archeologische verwachting**.

Maatschappelijk

De bestemming kent de volgende opbouw:

Bestemmingsomschrijving

Allereerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Onderhavige bestemming is in hoofdzaak bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. In de begripsomschrijvingen is gedefinieerd wat hieronder moet worden verstaan: "culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen". Alle in het Kulturhus beoogde functies vallen onder deze omschrijving.

Hiernaast zijn er bijbehorende doeleinden mogelijk. Genoemd worden bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Het doeleinde 'water en voorzieningen' is opgenomen om de realisatie van eventuele (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen niet uit te sluiten.

Bouwregels

Ten tweede zijn bouwregels opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan zijn gebouwen alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Hiervoor wordt een maximale bouwhoogte gegeven alsmede een maximaal bebouwingspercentage. Gezien de bijzondere aard van het bouwplan, een groot gebouw met een lage kap waar twee grote bouwdeelen 'uit steken', is ervoor gekozen géén maximale goothoogte aan te geven. Dit geeft voldoende flexibiliteit om het Kulturhus in de gewenste vorm te realiseren.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk: speelvoorzieningen tot 5 m en overige bouwwerken geen gebouw zijnde tot 2,5 m. Als maatvoering is de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Oene' aangehouden.

Nadere eisen

Ten slotte zijn er nadere eisen opgenomen voor wat betreft de gebouwen. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid waar nodig de beoogde ontwikkeling te sturen. De regeling is in hoofdzaak overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Oene'.

Waarde - Archeologische verwachting

Om in beeld te brengen of sprake is van archeologische waarden wordt momenteel een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd (proefsleuven). Dit is echter nog niet afgerond en het is dus niet duidelijk of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Om eventueel aanwezige archeologische waarden te waarborgen en te voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht, is daarom deze medebestemming opgenomen. Deze regelt dat binnen het gehele bestemmingsplangebied geen bebouwing mag plaatsvinden (ingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 40 cm), voordat er (aanvullend of definitief) archeologisch onderzoek plaatsgevonden heeft. Aan deze voorwaarde wordt straks na afronding van het archeologische vervolgonderzoek voldaan, waarna er gebouwd kan worden (tenzij uit het vervolgonderzoek bijzonderheden blijken).

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht, buiten dat conform het Prostitutiebeleid 2000+ er geen seksinrichtingen zijn toegestaan.

5 Procedure

5.1 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

In de periode van 11 november tot en met 22 december 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Kulturhus Oene” ter inzage gelegen voor inspraak. In de periode zijn er geen inspraakreacties ingediend. Dit leidt dan ook niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke overleg ex artikel 3.1.1. Bro tevens toegezonden aan de Provincie Gelderland, Waterschap Veluwe en de Inspectie VROM van het Ministerie van VROM.

De Provincie, de Inspectie VROM en het Waterschap hebben schriftelijk gereageerd binnen de termijn die de gemeente gesteld heeft en hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan. Het overleg heeft aldus ook niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

5.2 Zienswijzen

In de periode van woensdag 27 januari 2010 tot en met dinsdag 9 maart 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan Kulturhus Oene ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen. In de zienswijzennota, die als bijlage is bijgevoegd bij deze toelichting, worden deze zienswijzen samengevat en beantwoord.