

bestemmingsplan

Centrum Vaassen

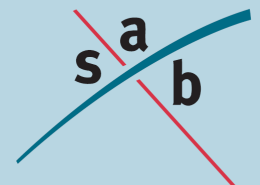
toelichting

gemeente Epe

Datum: 4 april 2013

projectnummer 110547

ID: NL.IMRO.0232.VAA011CentrVaassen-VBP1



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.4	LEESWIJZER	3
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	RUIMTELIJKE SITUATIE PLANGEBIED	4
2.3	HOOFDKOERS CENTRUM VAASSEN	8
2.4	BEHEER VAN DE RUIMTELIJKE SITUATIE	10
2.5	ONTWIKKELINGEN	14
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	19
3.1	INLEIDING	19
3.2	BELEID	19
3.3	MILIEU	29
3.4	ECOLOGIE	35
3.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	35
3.6	VERKEER EN PARKEREN	40
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
3.8	HANDHAAFBAARHEID	40
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	41
4.1	ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK	41
4.2	DE BESTEMMINGEN	42
4.3	GEBIEDSAANDUIDINGEN	45
5	DE PROCEDURE	46
5.1	INSPRAAK	46
5.2	OVERLEG	46
5.3	ZIENSWIJZEN	46

BIJLAGEN

- Bijlage 1: DPO Vaassen 2012
- Bijlage 2: Monumentenlijst
- Bijlage 3: Inspraaknota
- Bijlage 4: Zienswijzenota

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeenteraad van de gemeente Epe heeft op 14 mei 2009 de structuurvisie Centrum Vaassen vastgesteld. Met dit document legt de gemeente de hoofdcoers voor de toekomst van het centrum van Vaassen vast. De ambitie is om het centrumgebied zowel ruimtelijk als functioneel sterker te maken, waarbij het versterken van leefbaarheid centraal staat. Het nu al herkenbare assenkruis van Vaassen wordt steviger aangezet en moet het centrum gaan dragen, met de markt als kloppend hart. De realisatie van een compact, comfortabel en herkenbaar winkelgebied is het uitgangspunt. Ten behoeve van de uitvoering van de structuurvisie acht de gemeente een juridische vertaling van de visie in een bestemmingsplan wenselijk.



Naast de gemeentelijke wens om tot een juridische vertaling van de structuurvisie Centrum Vaassen te komen ten behoeve van de uitvoering van de visie, ligt er een wettelijke verplichting ten grondslag aan het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum. In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro) is immers een verplichting openomen dat bestemmingsplannen, die op de invoeringsdatum van de Wro ouder zijn dan 10 jaar, uiterlijk 1 juli 2013 moeten zijn herzien. De gemeente Epe heeft hiertoe de afgelopen jaren een aanzienlijke actualiseringsslag doorgevoerd. Enkel de centrumplannen voor Epe en Vaassen resteren nog, waarvan het plan voor het centrum van Vaassen, met inachtneming van de vastgestelde structuurvisie, nu als eerste is opgepakt.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridische vertaling van de structuurvisie Centrum Vaassen en heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. De uitgangspunten uit de vastgestelde structuurvisie zijn hierbij zoveel mogelijk in acht genomen. Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betreffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten waarvoor vrijstelling is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds is afgerond. De herontwikkeling van de Albert Heijn is hier een voorbeeld van.

Het beheersgerichte karakter houdt niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau, zoals uitbreiding van gebouwen, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheersgericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceelsoverschrijdend niveau zijn

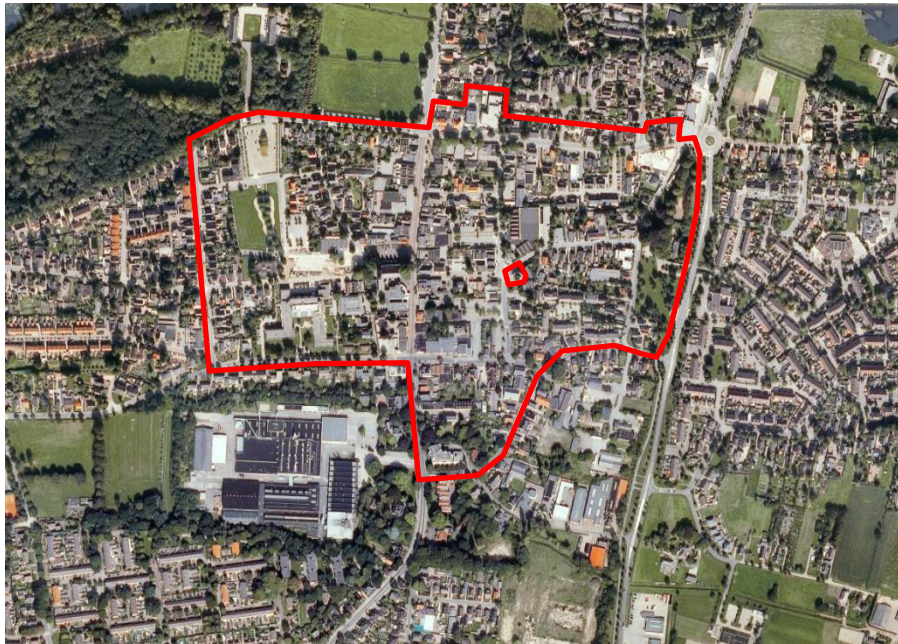
niet bij recht meegenomen. Voor de ontwikkelingslocaties, zoals deze zijn benoemd in de vastgestelde structuurvisie is besloten dat hiervoor t te zijner tijd afzonderlijke procedures doorlopen worden.

1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft het centrum van Vaassen en bevindt zich centraal in de kern Vaassen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Laan van Fasna in het oosten, de Marijkeweg en Stationsstraat aan de zuidzijde, de Beatrixweg in het westen en de Julianalaan en bebouwing ten noorden van de Deventerstraat in het noorden.

Voor de molen in het plangebied, genaamd Daams' Molen, is in januari 2010 een bestemmingsplan vastgesteld, welke op 2 maart 2011 onherroepelijk is geworden. Dit bestemmingsplan maakt de ophoging van deze molen met 4,90 meter mogelijk. Als gevolg van deze ophoging ontstaan er geen belemmeringen bij de ontwikkeling van bebouwing in het centrum van Vaassen met een hoogte tot 10 meter. Vanwege het recente karakter van het bestemmingsplan Daams' Molen is besloten het perceel van de molen buiten voorliggend bestemmingsplan voor het centrum te houden. De molenbiotoop en haar beschermende werking is wel opgenomen in dit bestemmingsplan.

Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale begrenzing plangebied

bron: Google Earth

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Voorliggend plan herzielt het bestemmingsplan Centrum Vaassen, dat momenteel van kracht is in het plangebied. Dit vigerend bestemmingsplan is vastgesteld op 25 oktober 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, d.d. 6 maart 1979. Daarnaast is voor het deel van het plangebied, ten noorden van de Deventerstraat, het bestemmingsplan Heggerenk 1982, Vaassen van kracht. Tot slot zijn sinds de vaststelling van de geldende bestemmingsplannen enkele wijzigingsplannen vastgesteld, alsmede vrijstellings- en ontheffingsbesluiten genomen.

1.4 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachtegang.

De lezer die alleen geïnteresseerd is in de juridische regelingen, heeft voldoende aan de verbeelding en de regels. Indien u meer wilt weten over de achtergronden van deze regels, biedt deze toelichting uitkomst.

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het plan nader omschreven. Hiertoe worden allereerst de historische ontwikkeling en de huidige situatie van het plangebied behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige situatie in het plangebied. Hierbij komt de vastgestelde structuurvisie Centrum Vaassen aan bod en wordt per bestaande functie in het plangebied aangegeven hoe ze wordt beheerst en in welke mate ruimte wordt geboden aan eventuele kleinschalige ontwikkelingen. Tevens worden voorziene ontwikkelingslocaties, uit de structuurvisie, behandeld. In hoofdstuk 3 is vervolgens de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, verkeer, economische uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen is gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 5 is tot slot verslag gedaan van de inspraak van burgers, bedrijven en instellingen en het vooroverleg met diverse instanties.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 INLEIDING

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter, hetgeen betekent dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd.

In dit hoofdstuk een beschrijving van het plangebied. Dit hoofdstuk gaat allereerst in op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Daarna komen de meest relevante aspecten uit de vastgestelde structuurvisie Centrum Vaassen aan bod. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de bestaande situatie wordt beheerst en in welke mate ruimte wordt geboden aan eventuele kleinschalige ontwikkelingen. Deze kleinschalige ontwikkelingen vloeien voort uit de hoofdkeuzen en doelen die in de structuurvisie zijn vastgelegd. Tot slot wordt ingegaan op perceeloverschrijdende ontwikkelingen, die voortvloeien uit de structuurvisie Centrum Vaassen. Het bij recht mogelijk maken van deze ontwikkelingen is in strijd met het beheersgerichte karakter van dit bestemmingsplan. Bovendien zijn deze ontwikkelingen momenteel nog niet voldoende uitgekristalliseerd. Vandaar dat voor deze ontwikkelingen is besloten afzonderlijke procedures te doorlopen en deze niet op te nemen in voorliggend bestemmingsplan.



2.2 RUIMTELIJKE SITUATIE PLANGEBIED

2.2.1 *inleiding*

Het centrum van Vaassen bevindt zich in de oksel van twee doorgaande wegen, namelijk de Laan van Fasna (in noord-zuidrichting) en de Deventerstraat - Julianalaan (in oost-westrichting). Het centrum is een gefragmenteerd gebied, waar oud en nieuw naast elkaar voorkomen. De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur is daarbij intact gebleven. In de navolgende paragrafen volgt een beschrijving van de bestaande situatie van het centrum, die ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan. In deze beschrijving wordt onderscheid gemaakt in de bebouwingsstructuur, groenstructuur, verkeersstructuur en functionele structuur. De beschrijving is grotendeels gebaseerd op de beschrijving die is opgenomen in de structuurvisie Centrum Vaassen¹.

¹ LOS stadomland B.V. (24 maart 2009) structuurvisie centrum Vaassen, rapport 2.0232.0001.R.002



2.2.2 *bebouwingsstructuur*

Het centrum van Vaassen wordt gedragen door twee relevante, haaks op elkaar staande, ontsluitingwegen, namelijk de Dorpsstraat en de Kerkweg – Jan Mulderstraat. De Dorpsstraat vormt daarbij de belangrijkste functionele ruggengraat en sluit direct aan op de doorgaande weg Deventerstraat – Julianalaan.

Langs de Dorpsstraat is een min of meer aaneengesloten bebouwingslint aanwezig. Naar het noorden toe wordt de structuur opener. Door een consequente inrichting van het straatbeeld is er sprake van een eenheid. De gevels van de panden zijn echter zeer gevarieerd, gebouwd in uiteenlopende tijden in diverse vormen en met verschillende materialen. De kwaliteit van de gevels is uiteenlopend. Veel van oudsher fraaie panden hebben door verbouwingen hun kwaliteit verloren. De onderste bouwlaag van de panden langs de Dorpsstraat is veelal open van karakter en voorzien van een winkelpui. Boven de winkels wordt gewoond in bovenwoningen. Bijgebouwen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Haaks op de Dorpsstraat ligt de tweede belangrijke as, namelijk Kerkweg – Jan Mulderstraat. Deze lijn verbindt in oost-westrichting een relevante groenvoorziening, het Ireneveld, via de Markt met Daams' molen. Deze as draagt, in vergelijking tot de Dorpsstraat, minder sterk het centrumgebied. Er is sprake van een reeks van verschillende ruimten met afwisselende bebouwing daaraan. In tegenstelling tot de Dorpsstraat, komt aan deze lijn ook af en toe grotere bebouwing voor, zoals het verzorgingshuis de Speulbrink.

De Markt bevindt zich op de kruising van voornoemde twee assen en vormt een fraai rustpunt in het centrum. De Markt is momenteel geen besloten intieme ruimte.

Naast de twee assen wordt het beeld van het centrum bepaald door Daams' molen die op veel plekken zichtbaar is. Verder zijn de open ruimte van het Ireneveld en het landgoed Cannenburgh (ten noorden van het plangebied) zeer bepalend. Deze historische elementen versterken de structuur van het dorp en vereenvoudigen de oriëntatie.

Het bestaande dorpskarakter van het centrum is een belangrijk en positief gegeven. Dit dient ook de basis te blijven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2.3 *groenstructuur*

De meest relevante groenvoorzieningen bevinden zich aan de randen van het centrum van Vaassen. Het betreft een open, groene ruimte in het westen van het plangebied (het Ireneveld) en het park tussen de Laan van Fasna en de Stationsstraat in het oosten van het plangebied. Binnen deze groenvoorzieningen staan meerdere waardevolle bomen. Tot slot dragen enkele bomenrijen langs wegen en de groene inrichting van de erven en openbare ruimten plaatselijk bij aan het groene karakter van het centrum. De gemeente Epe streeft naar het behoud van aanwezige waardevolle boombeplanting.



2.2.4 *verkeersstructuur*

In het noorden van het plangebied bevindt zich een relevante doorgaande weg, namelijk de Deventerstraat – Julianalaan, die een verbinding vormt tussen de diverse wijken van Vaassen en aansluit op een doorgaande weg door het natuurgebied Veluwe. Direct ten oosten van het plangebied ligt de Laan van Fasna, die een verbinding vormt richting Apeldoorn en Epe.

De verkeersstructuur in het centrum zelf is momenteel grotendeels opgehangen aan de Dorpsstraat met eenrichtingverkeer in de richting van de Apeldoornseweg ten zuiden van het centrum. Deze van oudsher kernverbindende weg vervult binnen het centrum momenteel een centrale functie (ontsluiting parkeerterreinen, maar ook de doorgaande relatie Epe - Apeldoorn). Maatregelen, zoals de aanleg van de Laan van Fasna en verkeersremmende maatregelen in zowel de Dorpsstraat als in de nabije omgeving, hebben nog niet kunnen verhinderen dat de straat nog steeds wordt gebruikt als doorgaande route. Blijkbaar is de route nog te vanzelfsprekend of qua reistijd nog te aantrekkelijk. De Molenstraat en de Torenstraat vervullen de functie van terugrichting van de Dorpsstraat, waarbij de laatste niet geheel is uitgerust op deze functie (beperkte wegbreedte). De overige wegen in het centrum vervullen hoofdzakelijk een functie voor bestemmingsverkeer.

Ten aanzien van het aspect parkeren blijkt dat de parkeercapaciteit in en direct rond het winkelcentrum voldoende is. Zelfs op piekmomenten is er nog sprake van enige restcapaciteit. De parkeerdruk is echter wel onevenredig verdeeld over het centrumgebied. Aantrekkelijke locaties nabij de belangrijkste trekkers (onder andere supermarkten) zijn gedurende de piekmomenten vaak vol of overbezet. Bovendien zijn de parkeerlocaties verspreid door het centrum gesitueerd in de vorm van meerdere kleine parkeerlocaties, die slechts een matige kwaliteit bieden en moeilijk vindbaar zijn. Hierdoor is de parkeerstructuur onduidelijk.

2.2.5 functionele structuur

woonfunctie

Met uitzondering van het centrumgebied (Dorpsstraat en aanloopstraten) heeft vrijwel het gehele plangebied een primaire woonfunctie. De woningsamenstelling is redelijk eenzijdig en bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In veel mindere mate komen rijtjeswoningen en appartementen voor. Voor een dorp met de omvang van Vaassen is deze woningsamenstelling een gebruikelijk beeld. Hoewel het aanbod eenzijdig is, bestaat dan ook niet de indruk dat het evenwicht op dit moment verstoord is. Nabij het centrum is het woonzorgcomplex de Speulbrink te vinden. Hoewel de woonfunctie in het centrumgebied niet overheerst, wordt boven een groot aantal winkels wel gewoon of is plaatselijk een woning aanwezig. Dit komt de sociale controle in de avonduren ten goede. Aan de Dorpsstraat staan enkele grondgebonden woningen, die niet direct tot een onwenselijke situatie leiden. De gemeente acht verdere uitbreiding van de woonfunctie op de begane grond ter plaatse van de Dorpsstraat echter ongewenst, aangezien dit het karakter en het functioneren van de Dorpsstraat als winkelstraat kan aantasten.

voorzieningen en dienstverlening

Het centrumgebied wordt getypeerd als een kernverzorgend winkelcentrum, dat vooral gericht is op dagelijkse boodschappen, waaronder supermarkten, bakkers en een vishandel. Daarnaast bevinden er zich diverse mode- en schoenen- en sportzaken en overige detailhandel, waaronder een juwelier, een bloemenzaak en een verfhandel.

Naast detailhandel zijn ook dienstverlenende functies in het centrum van Vaassen (de Dorpsstraat, het Marktplein en de aanloopstraten Deventerstraat en Jan Mulderstraat) geconcentreerd. Het aanbod bestaat onder andere uit enkele banken, een postagentschap dat ondergebracht is bij de Bruna, een makelaar, een uitzendbureau en reisbureaus. Verder omvat het aanbod aan publieksgerichte commerciële dienstverlening een apotheek, kapsalons, een huisartsenpraktijk en een garagebedrijf. In de Deventerstraat zijn een reisbureau en een schoonheidssalon gevestigd. Kantoren zijn zeer beperkt aanwezig. Een echte concentratie van zakelijke dienstverlening is ook niet wenselijk, aangezien in het centrum wordt ingezet op publieksgerichte dienstverlenende functies.



Het horeca-aanbod in het centrum is vrij beperkt en er zijn ook weinig terrassen aanwezig. De meeste horeca is gesitueerd aan de Dorpsstraat, de Markt en de aanloopstraten naar het centrum. Zo bevinden zich in de Dorpsstraat verspreid een café, een snackbar, een grillroom, een lunchroom en een restaurant. Aan het Marktplein bevinden zich een cafetaria en een pizzeria. Verder zijn er een restaurant aan de Kerkweg en de Deventerstraat gevestigd.

Belangrijke maatschappelijke voorzieningen in het centrum van Vaassen zijn de bibliotheek, Gemeenschapshuis De Rank, Dorpscentrum De Wieken, de VVV, de Hervormde Kerk en huisartsenposten. Positief is de ligging aan of direct achter de Dorpsstraat. Hierdoor zijn alle maatschappelijke voorzieningen op loopafstand vanuit de Dorpsstraat bereikbaar. De concentratie van deze voorzieningen nabij de Dorpsstraat draagt bij aan de levendigheid en herkenbaarheid van de centrumfunctie van dit gebied. Met uitzondering van de bibliotheek zijn er geen grote uitbreidingsbehoeften bekend.

bedrijvigheid

Binnen het plangebied komt enige bedrijvigheid voor. Er doen zich daarbij geen knelpunten voor. Het betreft onder andere een camperzaak en een taxibedrijf aan de Stationsstraat. Daarnaast is in het centrum aan de Dorpsstraat een garagebedrijf aanwezig.

2.3 HOOFDKOERS CENTRUM VAASSEN

De gemeenteraad van de gemeente Epe heeft op 14 mei 2009 de structuurvisie Centrum Vaassen vastgesteld. Met dit document legt de gemeente de hoofdkoers voor de toekomst van het centrum van Vaassen vast. De ambitie is om het centrumgebied zowel ruimtelijk als functioneel sterker te maken, waarbij het versterken van leefbaarheid centraal staat. Het nu al herkenbare assenkruis van Vaassen wordt steviger aangezet en moet het centrum gaan dragen, met de markt als kloppend hart. De realisatie van een compact, comfortabel en herkenbaar winkelgebied is het uitgangspunt.

Hiertoe wordt in de structuurvisie een aantal keuzen en concrete ingrepen genoemd.

Samengevat bevat de structuurvisie de volgende hoofdkeuzen:

- het versterken van de noord-zuid as als winkel-as. Ter plaatse worden commerciële functies geconcentreerd en wordt ingezet op herkenbare entrees van de Dorpsstraat. De noord- en zudentree moeten met elkaar in functioneel opzicht in balans zijn;
- het ruimtelijke en functioneel versterken van de oost-west as, waar hoofdzakelijk maatschappelijke functies aanwezig zijn. In het westen wordt ingezet op het versterken van de relaties met de westelijke woonbuurten en het groen van het landgoed Cannenburgh. In het oosten is een betere relatie met Daams' Molen en het dorpscentrum De Wieken van belang;
- het Marktplaats moet als schakel in het assenkruis functioneren en worden ontwikkeld tot een levendig hart in de vorm van een besloten plein met horeca.

Op basis van deze hoofdkeuzen gelden de volgende doelen:

- het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, gericht op een betere verblijfskwaliteit;
- het treffen van maatregelen om het (doorgaand) verkeerskarakter aan te pakken en het aanpassen van de verkeerscirculatie en parkeerbereikbaarheid;
- het versterken van de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit van de bebouwing door verbetering van de bebouwing op diverse locaties in het assenkruis;
- het aanpakken van de kwaliteit van onaantrekkelijke achterkantsituaties;
- het verbeteren van de uitstraling van parkeerplaatsen, onder andere door het beeld groener te maken.

In de structuurvisie is een aantal concrete ontwikkelingslocaties aangewezen, die een eerste bijdrage aan een sterker centrum moeten leveren.

In de structuurvisie is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen, waarvoor nog geen planologische procedure is gevoerd en waarvan de plannen in meer of mindere mate zijn uitgewerkt. Gezien het beheersgerichte karakter van dit bestemmingsplan is besloten om deze ontwikkelingen nog niet op te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Voor deze ontwikkelingen worden te zijner tijd afzonderlijke procedures doorlopen. Wel worden de verschillende ontwikkelingslocaties hieronder kort toegelicht en inhoudelijk uitgelicht in paragraaf 2.5.

Het betreft de volgende locaties, met bijbehorende ambities²:

- Westflank – Marktplein (ontwikkelingslocatie 1):
 - het verbeteren van de huidige noordelijke pleinwand tot een gedifferentieerde wand met winkels en horeca;
 - het begrenzen van de Markt en het begeleiden van de relatie naar de Brink door middel van een nieuwe pleinwand;
- Westflank - De Brink en Ireneveld (ontwikkelingslocatie 1):
 - het begrenzen van de Markt, het begeleiden van de relatie naar de Brink en het Ireneveld en het aansluiten op de naastgelegen bebouwing door middel van de realisatie van een nieuwe pleinwand;
 - de beëindiging van de oost-west as en het aangaan van de dialoog met Cannenburgh ter plaatse van de bibliotheek;
- Oostflank (ontwikkelingslocatie 2):
 - het versterken van het verbindende karakter van de oost-west as;
 - door middel van bebouwing de ruimte begeleiden en ondersteunen;
- Noordelijke pool (ontwikkelingslocatie 3):
 - het realiseren van een heldere entree naar de Dorpsstraat en een gedifferentieerd bebouwingsbeeld aan de Deventerstraat;
- Daams' Molen (ontwikkelingslocatie 4):
 - de molen ontwikkelen als landmark, waarbij nieuwe bebouwing een ensemble vormt met de molen;
 - het inzetten op openbare ruimte met verblijfs waarde;
- Garage Wielink (ontwikkelingslocatie 5):
 - het begeleiden van de Dorpsstraat door middel van bebouwing.

In de structuurvisie is tevens de locatie aangeduid die is bedoeld voor de herontwikkeling van de Albert Heijn. Op deze locatie, op de hoek van de Dorpsstraat en de Kosterstraat, wordt het realiseren van een gedifferentieerde winkelwand beoogd, die de Dorpsstraat begeleidt. Aan de achterzijde van de Dorpsstraat wordt ingezet op een modern, uitnodigender bebouwingsbeeld en een groen ingerichte parkeerruimte. Tevens wordt voorzien in de uitbreiding van de Aldi, alsmede de verhoging van Daams' molen. Deze ontwikkelingen zijn in het recente verleden al planologisch mogelijk gemaakt via afzonderlijke ruimtelijke procedures en zijn om die reden in voorliggend bestemmingsplan 'bij recht' opgenomen.

² De nummers van de wijzigingsgebieden verwijzen naar de verbeelding waarop deze wijzigingsgebieden met dezelfde nummers zijn aangeduid

2.4 BEHEER VAN DE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het bestemmingsplan "Centrum Vaassen" is hoofdzakelijk gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied. Het plan voorziet niet bij recht in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een wijziging in de bestaande structuur kunnen aanbrengen. Wel worden binnen bestaande functies in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Daar waar ontwikkelingsruimte wordt geboden, bijvoorbeeld de uitwisseling van functies binnen de bestemming Gemengd of Centrum en het toestaan van de functie horeca ter plaatse van het Marktpllein, betreft dit enkel een continuering of beperkte versoepeling van de bestaande juridische regeling voor het gebied. Er worden in het voorontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet te scharen zijn onder het beheerskader. In het navolgende (paragrafen 2.5.1 tot en met 2.5.3) worden deze mogelijkheden per functie beschreven.

Overige nieuwe ontwikkelingen op perceeloverschrijdend niveau zijn niet bij recht meegenomen. Voor de in de structuurvisie genoemde ontwikkelingslocaties wordt te zijner tijd een afzonderlijke procedure doorlopen.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van voorliggend bestemmingsplan (circa 10 jaar) ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke procedure voor herziening van het bestemmingsplan of voor een projectbesluit kan worden gevolgd.

2.4.1 *deelgebieden*

Ten behoeve van de juridisch-planologische regeling is in voorliggend bestemmingsplan onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, te weten het kernwinkelgebied, de aanloopstraten en het overwegende woongebied dat rondom eerstgenoemde gebieden is gelegen. Elk gebied heeft een eigen regeling in het bestemmingsplan gekregen, welke in het navolgende wordt toegelicht.

2.4.2 *kernwinkelgebied*

detailhandel en horeca

Het centrum van Vaassen heeft een kernwinkelgebied, waar zich veel winkels en enkele horecabedrijven bevinden. Boven deze commerciële functies bevinden zich veelal woningen. Het kernwinkelgebied omvat het gebied rond de Dorpsstraat en het Marktpllein.

In de vastgestelde structuurvisie Centrum Vaassen wordt ingezet op een compleet, comfortabel en compact centrum. Hiertoe moet de detailhandel worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied. De bestaande winkels in dit kernwinkelgebied zijn als gevolg hiervan in voorliggend bestemmingsplan bestemd als "Detailhandel", waardoor ter plaatse niet zomaar een functiewijziging kan plaatsvinden. Door ruime bouwvlakken met een bebouwingspercentage wordt ruimte geboden aan geringe uitbreidingen.

Voor wat betreft horeca zet de structuurvisie Centrum Vaassen in op een concentratie van (dag)horeca rondom de Markt. Deze concentratie moet ertoe bijdragen dat de Markt zich kan ontwikkelen tot het kloppende hart van het centrum. De horecafunctie is een belangrijke, maar ook erg diverse functie. Zo valt niet alleen een ijssalon onder horeca, ook een bar/dancing is te scharen onder horeca-activiteiten. De ruimtelijke uitstraling van

beide voorbeelden verschilt. De bestaande horecapanden in het kernwinkelgebied zijn met voorliggend bestemmingsplan bestemd als "Horeca", waarbij zware horeca is uitgesloten. Alleen op de Markt wordt nieuwvestiging door middel van een afwijkingbevoegdheid toegestaan.

Er wordt, gezien het karakter van de horecafunctie, vrijwel geen ruimte geboden aan uitbreidingen. Het bestemmingsplan geeft hiermee aan wat de aard van de horeca op een bepaalde locatie mag zijn. Via de Wet Milieubeheer en de APV wordt het feitelijk functioneren van de horecagelegenheid vervolgens ingevuld.

De verdiepingen boven de detailhandel- en horecafuncties zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen. De woonfunctie is hier gewenst in verband met de levendigheid en sociale veiligheid.

overige functies

Naast horeca en winkels komen enkele andere functies voor in het kernwinkelgebied. Het betreft allereerst de kerk, waarvoor de bestemming "Maatschappelijk" passend is. De overige functies, waaronder banken, een reisbureau en een museum, zorgen voor een bepaalde dynamiek in het kernwinkelgebied. Ter plaatse zou een detailhandelfunctie ook passend en gewenst zijn. In het kernwinkelgebied wordt immers ingezet op een concentratie van detailhandel. Bovendien is in een recent distributieplanologisch onderzoek³ aangetoond dat er binnen het centrum van Vaassen nog enige uitbreidingsruimte van het verkoopvloeroppervlak in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector aanwezig is zonder dat dit leidt tot een duurzame ontwrichting van de detailhandel in Vaassen en omgeving. Ter plaatse van deze overige functies is dan ook gekozen voor een bestemming "Detailhandel", waarbij de afwijkende bestaande functie op grond van een nadere aanduiding eveneens is toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat hiermee een beperkte mogelijkheid om tussen functies te wisselen. Dit komt de dynamiek in het centrum ten goede en draagt ertoe bij dat passende detailhandelontwikkelingen ter plaatse kunnen worden toegelaten. Door ruime bouwvlakken met een bebouwingspercentage wordt ruimte geboden aan geringe uitbreidingen.

Tot slot bevindt zich één bedrijf in het kernwinkelgebied, namelijk een garagebedrijf aan de Dorpsstraat. Dit bedrijf is bestemd als "Detailhandel" met de aanduiding 'garagebedrijf'. Het bestaande bedrijf, inclusief de bedrijfswoning, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Daarnaast wordt ruimte geboden aan detailhandel op de begane grond, aangezien dit de na te streven functie is voor het kernwinkelgebied en deze functie ter plaatse passend is. Qua bebouwingssystematiek wordt aangesloten op de bepalingen die gelden binnen de bestemming Detailhandel (ruimte bouwvlakken met een bebouwingspercentage).

De verdiepingen boven de centrumfuncties zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, hetgeen de levendigheid en sociale veiligheid in het centrum ten goede komt.

2.4.3 **aanloopstraten**

detailhandel, dienstverlening en maatschappelijk

Naast het kernwinkelgebied kent het centrum van Vaassen ook enkele aanloopstraten. Het betreft de wegen Deventerstraat, Jan Mulderstraat, Torenstraat, het westelijk deel

³ DPO Vaassen 2012

van de Kosterstraat en het oostelijk deel van de Marijkeweg. De straten hebben een gemend dorps karakter, dat de gemeente Epe als waardevol ervaart en graag wil behouden.

De functies die ter plaatse veelvuldig voorkomen zijn dienstverlenende en maatschappelijke functies. Ze zijn met onderhavig bestemmingsplan bestemd als "Gemengd". Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden aan een beperkte en passende functiewisseling. De winkels zijn binnen de bestemming "Gemengd" specifiek aangeduid en worden dus niet zonder meer toegelaten. In verband met de wens tot concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is een uitbreiding van detailhandel in deze aanloopstraten namelijk niet gewenst. Ditzelfde geldt voor bestaande horecapanden en kantoren. Door ruime bouwvlakken met een bebouwingspercentage binnen de bestemming Gemengd, wordt ruimte geboden aan geringe uitbreidingen. Omvangrijke maatschappelijke functies, waaronder het zorgcentrum, zijn voorzien van een bestemming "Maatschappelijk". Gezien het omvangrijke karakter van deze voorzieningen is het toestaan van een andere functie ter plaatse niet gewenst.

De verdiepingen boven de gemengde functies zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen. De woonfunctie is hier gewenst in verband met de levendigheid en sociale veiligheid.

horeca

Aan de aanloopstraten bevinden zich enkele horecapanden. Op grond van de structuurvisie Centrum Vaassen zet de gemeente in op een horecaconcentratie rondom de Markt. Verdere uitbreiding van horeca in de aanloopstraten is niet gewenst. De horecapanden zijn met voorliggend bestemmingsplan dan ook voorzien van een bestemming "Horeca", waarbij zware horeca is uitgesloten. Hiermee kan horeca zich niet zomaar in andere panden binnen de aanloopstraten vestigen. Boven de horecavoorzieningen is het bestaande aantal woningen toegestaan.

2.4.4 **woongebieden**

wonen en aan huis gebonden beroepen

Buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten liggen enkele gebieden die te kenmerken zijn als woongebieden met een kleinschalig dorps karakter, waar weinig dynamiek aanwezig is. Ter plaatse wordt met dit bestemmingsplan ingezet op het beheer van de bestaande situatie en wordt geen ruimte geboden aan het uitwisselen van functies. De wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarmee niet toegestaan. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de bebouwingsmogelijkheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (wijze van bestemmen).

In een woning is het toegestaan een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten / werkzaamheden te ontplooien, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van een dergelijke ondergeschikte functies in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk.

Een aan huis verbonden beroep is in de regels van dit bestemmingsplan gedefinieerd als een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Om te waarborgen dat de woonfunctie de overheersende functie blijft, mag ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbij behorende bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m². Detailhandel is overigens niet toegestaan.

maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een dorp. De voorzieningen die binnen het plangebied liggen zijn dan ook allen als zodanig bestemd. Maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk, zorgwoningen en kerken, zijn in het bestemmingsplan algemeen bestemd als Maatschappelijk. Er wordt, door middel van strakke bouwgrenzen, slechts ruimte geboden aan geringe uitbreidingen.

detailhandel en dienstverlening

Deze functies komen buiten het centrum op enkele plaatsen in het plangebied voor. Ze bevinden zich aan de aanloopstraten en zijn dan ook voorzien van een bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden aan een beperkte en passende functiewisseling. De winkels zijn binnen de bestemming Gemengd specifiek aangeduid. In verband met de wens tot concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is een uitbreiding van detailhandel in deze aanloopstraten namelijk niet gewenst. Door ruime bouwvlakken met een bebouwingspercentage binnen de bestemming Gemengd, wordt ruimte geboden aan geringe uitbreidingen.

bedrijven

Bestaande nutsvoorzieningen zijn van een bedrijfsbestemming voorzien. Ter plaatse is uitwisseling naar een andere functie echter niet toegestaan. De nutsvoorzieningen zijn dan ook nader aangeduid. 'Echte' bedrijven komen in het plangebied niet voor.

2.4.5 openbaar gebied

verkeer, verblijf en groen

De bestaande wegenstructuur en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor wat betreft groen wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamd structureel groen en snippergroen. Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen, die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel. Structureel groen dient als zodanig behouden te blijven en is voorzien van de bestemming "Groen". Snippergroen is niet specifiek als groen bestemd.

Binnen de verkeersfuncties wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied". De doorgaande weg Deventerstraat – Julianalaan is voorzien van een bestemming Verkeer. De overige wegen zijn in de bestaande situatie gericht op bestemmingsverkeer of hebben een verblijfskarakter. Deze wegen zijn dan ook voorzien van de bestemming Verkeer-verblijfsgebied. De gemeente streeft ernaar, in lijn met de structuurvisie Vaassen Centrum, het winkelgebied autoluw en/of autovrij te maken. Een bestemming met een nadruk op verblijf is dan ook passend.

Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal bestemd. Eveneens zijn standplaatsen in de bestemming Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied toegestaan.

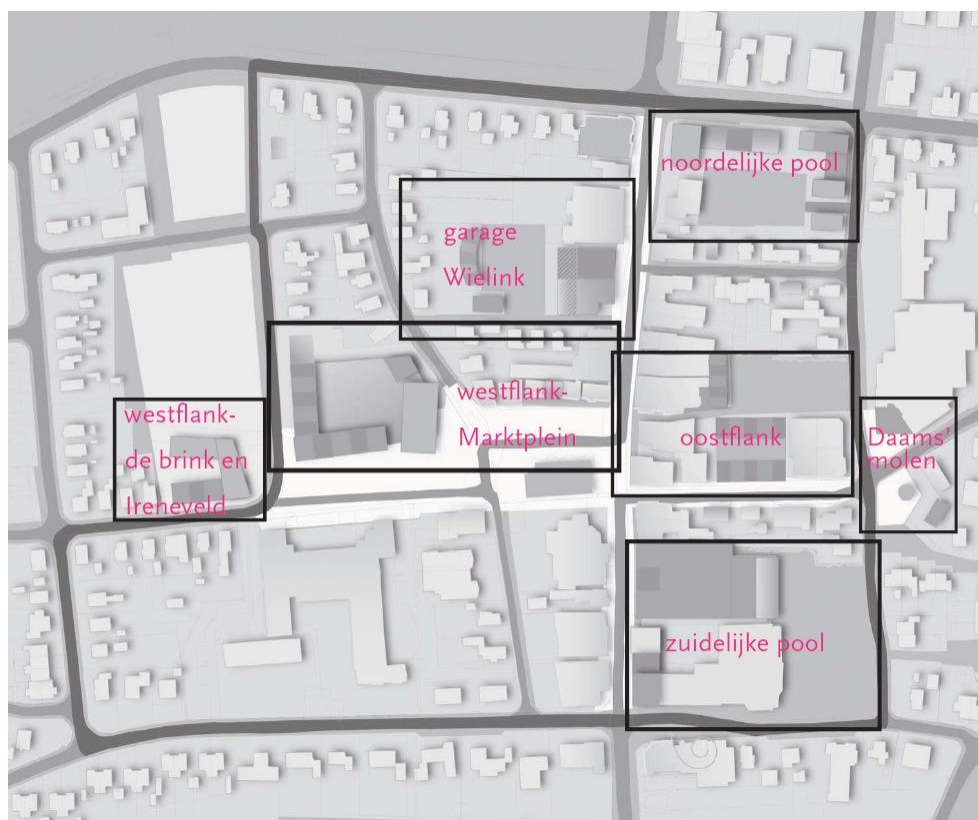
In hoofdstuk 4, wijze van bestemmen, is aangegeven hoe bovengenoemde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

2.5 ONTWIKKELINGEN

In de vastgestelde structuurvisie Centrum Vaassen is een zevental ontwikkelingslocaties benoemd. Deze locaties zijn in de navolgende afbeelding weergegeven. Het betreft ontwikkelingen, waarvan de realisatie binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan (10 jaar) is voorzien. Aangezien de (maatschappelijke) haalbaarheid van deze ontwikkelingen naar verwachting onomstreden is, acht de gemeente het wenselijk voor deze ontwikkelingen een afzonderlijke procedure te doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dan ook geen planologisch kader voor de realisatie van deze ontwikkelingen. Wel wordt er in de navolgende paragrafen nader ingegaan op deze ontwikkelingslocaties zodat de beoogde ontwikkelingsrichting duidelijk is.

Van belang is te melden dat de hierna genoemde ontwikkelingen naar verwachting niet de enige ontwikkelingen zijn, die zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan in onderhavig plangebied zullen voltrekken. Er zijn immers de komende 10 jaar ook overige, momenteel nog onvoorzien ontwikkelingen, te verwachten. Ook voor deze andere ontwikkelingen, zal te zijner tijd een separate planologische procedure moeten worden doorlopen.

Een uitzondering op het voorgaande betreft de herontwikkeling van de Albert Heijn aan de Dorpsstraat, in onderstaande afbeelding aangeduid als de locatie Zuidelijke Pool. Deze herontwikkeling is inmiddels mogelijk gemaakt via een separate planologische procedure en is voorliggend bestemmingsplan daarom 'bij recht' bestemd. In het navolgende wordt deze locatie kort toegelicht.



Ontwikkelingslocaties

bron: Structuurvisie centrum Vaassen

2.5.1 **Locatie Zuidelijke Pool**

De ontwikkelingslocatie Zuidelijke pool bevindt zich in het zuiden van het plangebied, op de hoek Kosterstraat – Dorpsstraat, en bood tot voor kort ruimte aan onder andere twee supermarkten. Op grond van de vastgestelde structuurvisie bestaat ter plaatse de ambitie om een gedifferentieerde bebouwingswand aan de Dorpsstraat te realiseren, met aan de achterzijde een moderner, uitnodigend bebouwingsbeeld en een groen ingerichte parkeerruimte.

Eén van de voormalig gevestigde supermarkten (Albert Heijn) heeft in het verleden te kennen gegeven uit te willen breiden. Hiertoe zijn de bestaande supermarkt en onder andere het pand van het voormalige postkantoor gesloopt en is een nieuwbouwplan ontwikkeld en reeds vergund. Dit nieuwbouwplan voorziet in een bebouwingscomplex, waarin ruimte is voor een supermarkt (Albert Heijn), 4 overige winkels en 12 appartementen. Het gebouw omvat één bouwlaag met een hoogteaccent tot twee bouwlagen met een kap aan de Dorpsstraat en een hoogteaccent van twee bouwlagen aan de achterzijde. Het plan sluit goed aan op de straatwanden van de Dorpsstraat door een sterk verticale geleiding van de gevel. Het parkeerterrein aan de achterzijde van het pand krijgt, met de beoogde twee bouwlagen, een passende beëindiging. Met de realisatie van deze nieuwbouw is eveneens een herinrichting en uitbreiding van het bestaande parkeerterrein voorzien. Voor dit plan is reeds een juridisch-planologische procedure doorlopen, waarmee het juridisch gezien geen nieuwe ontwikkeling betreft. De ontwikkeling is in voorliggend bestemmingsplan dan ook bij recht mogelijk gemaakt.

Ook voor de overige bebouwing binnen de ontwikkelingslocatie Zuidelijke pool zet de structuurvisie in op dagwinkels aan de Dorpsstraat, waarbij de individualiteit leesbaar is.

De relatie tussen de parkeerplaats aan de Molenstraat en de Dorpsstraat, door middel van een openbare doorsteek, blijft behouden. De nieuwe bebouwing aan deze doorsteek dient transparant van karakter te zijn. Op de begane grond van de nieuwbouw wordt gedacht aan winkels. Op de verdieping is ruimte voor appartementen, die bij voorkeur zowel gericht worden op de Dorpsstraat als op de parkeerplaats. Voornoemde herontwikkeling van de Albert Heijn voorziet aan de zuidzijde in een doorgang van circa 3 meter, waarmee deze verbinding mogelijk wordt gemaakt.

Aan de zuidzijde van de Kosterstraat liggen momenteel enkele winkels. Verplaatsing van deze winkels naar de Dorpsstraat is uit oogpunt van concentratie wenselijk. De vrijkomende ruimte kan herontwikkeld worden voor zakelijke dienstverlening en/of woningen.

2.5.2 **Westflank – Marktplein (ontwikkelingslocatie 1)**

Het Marktplein zal zich ontwikkelen tot het kloppend hart van Vaassen. Het Marktplein leent zich daarbij perfect voor terrassen. De inrichting van het Marktplein is dorps en groen, waarbij de kerk aan het plein het meest herkenbare element van het centrum blijft.

Bij de beoogde herontwikkeling van het Marktplein zijn deels 'nieuwe pleinwanden' voorzien. De huidige noordwand van het Marktplein vraagt om verbetering, waarbij wordt gedacht aan bescheiden bebouwing in twee bouwlagen met een kap. Ter plaatse van de bebouwing wordt ruimte geboden aan horeca en detailhandel. De nieuwe noordwand draagt bij aan een besloten en intiem karakter van het plein. De rooilijn van de panden kan, ten opzichte van de bestaande situatie, beperkt naar voren worden geschoven. Hierdoor wordt aangesloten op de rooilijn van het pand op de hoek Marktplein-Dorpsstraat.

Aan de westzijde van het Marktplein is eveneens een nieuwe pleinwand voorzien. Ter plaatse van de bestaande Dekamarkt is een gebouw gewenst, dat het Marktplein ruimtelijk begrenst. De kop van dit gebouw mag iets forser zijn dan de bebouwing aan de noordwand. Gedacht wordt aan 2 ½ bouwlagen met een accent, bijvoorbeeld een bijzondere kapvorm, waarin ruimte wordt geboden aan de supermarkt en eventueel horeca en dienstverlening. De ruimte voor expeditie van de supermarkt moet in het gebouw worden ingepast, bij voorkeur in een inpandige expeditiestraat. De kop van het gebouw dient zowel de Markt te begrenzen als een soepele relatie te leggen met de Brink en het Ireneveld.

2.5.3 **Westflank - De Brink en Ireneveld (ontwikkelingslocatie 1)**

De Brink vormt de schakel tussen het Marktplein en het Ireneveld. Bij de herinrichting van de Brink wordt ingezet op een groen karakter. Daarnaast is het wenselijk dat de Brink in ruimtelijk opzicht sterker wordt begrensd. Om deze sterkere ruimtelijke begrenzing te bereiken wordt nieuwbouw voorgesteld op de locatie van de supermarkt (Dekamarkt) en de daarachter gelegen parkeerplaats én door een steviger en aantrekkelijker gebouw te realiseren op de locatie van de huidige bibliotheek.

Aan de noordzijde van de Brink (de huidige locatie van de supermarkt en parkeerplaats) wordt gedacht aan een appartementencomplex of bijvoorbeeld zorgwonen in combinatie met maatschappelijke functies. Qua volume dient het gebouw aan te sluiten bij het bestaande zorgcentrum Speulbrink (3 bouwlagen) ten zuiden van de Brink. De kop van het nieuwe gebouw, die het Marktplein begrenst, vormt een accent. Dit bebouwingsaccent legt een relatie tussen het Marktplein en de Brink en biedt in ieder geval ruimte aan de bestaande supermarkt.

Aan de zijde van het Ireneveld (huidige locatie van de bibliotheek) wordt gedacht aan een gebouw van maximaal 2 bouwlagen met een kap, waarmee een soepele overgang naar het Ireneveld en de daar aanwezige bebouwing wordt beoogd. Tevens dient dit gebouw als een heldere beëindiging van de oost-west as. De beoogde functie is wonen, waarbij de bestaande bibliotheek ook een plek kan krijgen. De rooilijn, architectuur en uitstraling van dit pand dienen aan te sluiten bij de huidige woonbebouwing in de omgeving. Aan de noordzijde moet het nieuwe woongebouw een dialoog aangaan met het landgoed Cannenburgh.

Binnen deze ontwikkelingslocatie wordt ingezet op ondergronds parkeren, zowel ten behoeve van het commerciële, het maatschappelijke als het woonprogramma. Parkeren kan daarnaast in beperkte mate op het maaiveld plaatsvinden, tussen het nieuwe pand ter plaatse van de bibliotheek en het bestaande zorgcentrum Speulbrink. De entree van de parkeergarage moet nog worden bepaald en behoeft nadere studie, evenals de wijze waarop expeditie van de supermarkt plaatsvindt. Bij voorkeur liggen entree van de parkeergarage en expeditie zo direct mogelijk aan de nieuwe parkeerruit (Margrietweg - Kerkweg).

Het Ireneveld behoudt overigens haar functie voor festiviteiten. Het groene karakter van de ruimte en de ter plaatse aanwezige bomen zijn waardevol.

2.5.4 ***Oostflank (ontwikkelingslocatie 2)***

Voor het gebied ten oosten van het Marktpllein is herinrichting van de openbare ruimte gewenst. Ter plaatse van deze ontwikkelingslocatie zijn in de huidige situatie een supermarkt met een parkeervoorziening aan de Molenstraat en enkele winkels aan de Dorpsstraat aanwezig. De inrichting van de parkeervoorziening en het zicht op de achterkanten van de winkels aan de Dorpsstraat verdient verbetering. Deze oostflank moet daarbij worden verbonden met het Marktpllein (de westflank). Bij deze herinrichting zijn twee routes van belang, namelijk de Jan Mulderstraat en de noordelijk gelegen voetgangersverbinding tussen de Dorpsstraat en de Molenstraat. Beide routes verdienen herinrichting van de openbare ruimte.

Tussen de supermarkt en de bestaande winkels aan de Dorpsstraat is verdichting met bebouwing mogelijk. Hiermee kan het zicht op de achterkanten van de winkels aan de Dorpsstraat worden verbeterd. De te realiseren bebouwing omvat 2 bouwlagen met een kap, danwel een 3^e terugliggende bouwlaag. Hiermee ontstaat een betere begrenzing van de ruimte en meer sociale controle. Vanuit de detailhandelsstructuur bezien moet aan de Dorpsstraat voorrang gegeven worden voor ontwikkeling van nieuwe detailhandel. Daarom is uitbreiding van detailhandel aan de Jan Mulderstraat en aan de parkeerplaats niet gewenst. Ter plaatse is een combinatie van woningen en (zakelijke) dienstverlening of maatschappelijke functies wel passend. Daarnaast kan de huidige supermarkt in beperkte mate (rekeninghoudend met de distributieve ruimte) uitbreiden aan de zijde van de parkeerplaats, met daarboven woningen.

Momenteel is de uitbreiding van de Aldi als tussentijdse oplossing vergund. Voor de nieuwe bebouwing moet worden ingezet op de realisatie van twee voorkanten, namelijk een voorkant naar het parkeerplein en een voorkant naar de Jan Mulderstraat.

2.5.5 ***Noordelijke pool (ontwikkelingslocatie 3)***

De noordelijke pool moet meer in evenwicht gebracht worden met de zuidelijke. Met name de entree naar het kernwinkelgebied moet ruimtelijk verbeterd worden. Er is behoefte aan een wervend beeld. Hiertoe wordt op beide hoeken van de Dorpsstraat –

Deventerstraat gedacht aan een bescheiden accent, waarmee de entree wordt gemarkeerd. Verder zet de structuurvisie in op een zichtbare functiescheiding tussen de Deventerstraat en de Dorpsstraat, namelijk respectievelijk een aanloopstraat en een kernwinkelstraat. Voor wat betreft nieuwbouw aan de Deventerstraat wordt ingezet op een dorpsse sfeer met afzonderlijke grondgeboden panden. De bebouwing omvat twee lagen met een kap, dan wel een derde terugliggende bouwlaag. Een gesloten rooilijn is ter plaatse ongewenst.

Parkeren voor de detailhandel moet plaatsvinden op een binnenterrein. Overig parkeren is onder de gebouwen beoogd. Er wordt belang gehecht aan een goede voetverbinding tussen de Dorpsstraat en de parkeerlocatie.

2.5.6 **Daams' Molen (ontwikkelingslocatie 4)**

De gemeente Epe zet voor Daams' Molen in op de ontwikkeling van een landmark en een verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving van de molen. De molen moet meer worden betrokken bij het centrum.

Achter de molen staat een fraai oud pand, de oude molenaarswoning. Direct daarnaast staat een schuur. Op de plek van de schuur wordt ingezet op nieuwbouw, die zich richt op de molen en qua massa en stijl aanluit bij de molenaarswoning. Hiermee moet een ensemble van enkele panden (waaronder Daams' molen) ontstaan en een pleinachtige verblijfsruimte. Voor de panden en molen binnen dit ensemble is een toeristisch/recreatieve, maatschappelijke, of woonfunctie beoogd.

Voor de molen in het plangebied, genaamd Daams' Molen, is in januari 2010 een bestemmingsplan vastgesteld, op grond waarvan de ophoging van deze molen met 4,90 meter mogelijk is gemaakt. Tevens is voor de verhoging een omgevingsvergunning verleend.

2.5.7 **Garage Wielink (ontwikkelingslocatie 5)**

De herontwikkelingslocatie Garage Wielink bevindt zich direct ten noorden van het Marktpllein. Op grond van de structuurvisie bestaat ter plaatse de wens om in te zetten op de realisatie van winkels. Boven de winkels kunnen appartementen worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van dit programma moet op eigen terrein worden opgelost. De beoogde parkeervoorziening kan, in verband met de wens tot een autovrije Dorpsstraat, via het Ter Heerdtspad en de Torenstraat worden ontsloten.

De beoogde bebouwing aan de Dorpsstraat omvat maximaal twee verdiepingen met kap, dan wel een derde terugliggende bouwlaag. Er dient gestreefd te worden naar een smalle en wisselende parcelering van de bebouwingswand.

Op het binnenterrein wordt ingezet op de realisatie van een rustig hofje. Ter plaatse is ruimte voor grondgebonden woningen in één tot twee bouwlagen, afgedekt met een kap in aansluiting op de woonomgeving aan het ter Heerdtspad en de Torenstraat.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

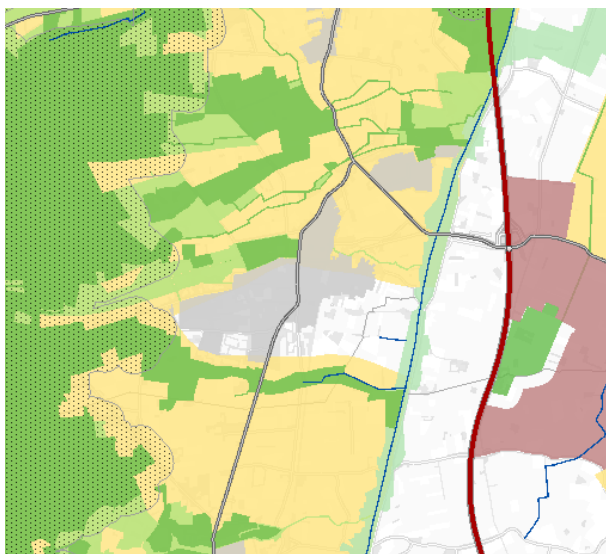
Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

3.2.1 *provinciaal beleid*

streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)



Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur – streekplan Gelderland 2005

De provinciale structuurvisie 2005 (voorheen het Streekplan geheten) geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar en geeft de gemeente veel ruimte voor afwegingen in de planvorming. Het Gelders ruimtelijk beleid richt zich op:

- de ruimtebehoefte regelen in regionaal verband;
- de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig gebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. De structuurvisie is mede gebaseerd op de regionale structuurvisies van de verschillende regio's binnen de provincie Gelderland. De gemeente Epe behoort al een aantal jaren bij de regio Stedendriehoek. Op de regionale visie wordt hieronder kort ingegaan.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Op de voorgaande beleidskaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'multifunctioneel gebied - bebouwd gebied 2000'.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten (samenwerkend in de onderscheiden regio's) voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk beleidsaccent is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor onder meer starters en van onder meer het woonmilieu centrum-stedelijk.

Wat betreft wonen en werken wordt gesteld dat een groot deel van de werkgelegenheid te vinden is binnen woonkernen, met name in de sectoren detailhandel, horeca, dienstverlening. Van belang is voldoende ruimte te houden in met name stads- en dorpscentra om deze werkgelegenheid ook in de toekomst te kunnen accommoderen.

toets bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft voor een groot deel van het plangebied een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Het provinciaal beleid heeft dan ook geen directe invloed op dit conserverende deel van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 **regionaal beleid**

regionale structuurvisie De Voorlanden

kader

De regionale structuurvisie De Voorlanden van de regio Stedendriehoek vormt de structuurvisie voor de gebieden binnen de regio Stedendriehoek, die niet vallen binnen het bundelingsgebied Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Voor dit bundelingsgebied is een separate structuurvisie opgesteld. Samen vormen deze de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de regio, waarbinnen de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen gelegen zijn. De structuurvisie is voor deze gemeenten een richtinggevend kader voor beleid en uitvoering.

belangrijkste uitgangspunten

De sleutelbegrippen uit de structuurvisie De Voorlanden zijn ruimtelijke samenhang, een ontwikkelingsgerichte en integrale benadering en aandacht voor lokale kwaliteiten. Deze visie richt zich op het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, de gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, de sterke landbouw en het toeristisch profiel van de regio Stedendriehoek. Met een versterkte inzet van bestaande beleidsmiddelen voor water, natuur en landschap kan de grote variatie aan hoogwaardige landschappen in dit gebied gewaarborgd worden.

Om jonge bevolking te binden is concentratie van gemeentelijke woningbehoeften in de grotere kernen nodig, evenals de bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt een goede verzorgingsstructuur gewaarborgd.

Tegen de achtergrond van toenemende ontgroening en vergrijzing en van een verminderde groei en lokaal zelfs krimp van de bevolking, moet de binding van bewoners aan de verschillende kernen in De Voorlanden worden versterkt. De woningvoorraad is hier kwalitatief op toegespitst en is als geheel "levensloopbestendig": voor alle leeftijdsgroepen wordt gestreefd naar passende behuizing. De sterke binding draagt voorts bij aan de leefbaarheid in dorpen en het draagvlak voor voorzieningen.

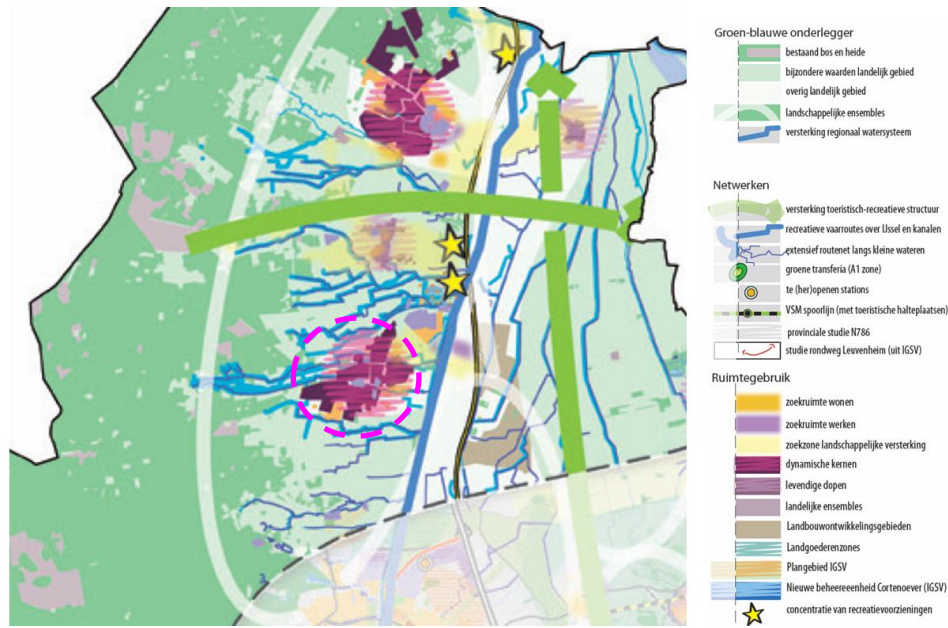
maatwerk en kernendifferentiatie

De structuurvisie voor De Voorlanden kenmerkt zich door het bieden van mogelijkheden voor maatwerk per gemeente. Er wordt een kernendifferentiatie voorgesteld, die het mogelijk moet maken om recht te doen aan de specifieke verschillen tussen dorpen en waarbij het ook mogelijk is om beleid op maat te voeren.

Vaassen hoort bij de dynamische kernen, die een schakel vormen tussen grote stedelijke netwerken. Deze kernen kenmerken zich door bovenlokaal verzorgende voorzieningen, een stevig eigen bevolkingsdraagvlak en een autonome economische dynamiek. Doelstellingen voor de dynamische kernen zijn:

- versterken van de verzorgingspositie;
- bundelen van bovenlokale zorginstellingen;
- concentreren gemeentelijke woningbehoefte;
- opvangen groei bestaande bedrijven en actualiseren van het economische profiel;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid;
- knooppunt in het regionale openbare vervoer;
- concentratie van intensieve recreatieve voorzieningen.

Op de beleidskaart staat Vaassen aangeduid als dynamische kern.



Beleidskaart structuurvisie Voorlanden

kwalitatief woonprogramma 2010-2019

algemeen

De provincie maakt afspraken met gemeenten over woningbouw via het kwalitatief woonprogramma, dat een onderdeel vormt van de provinciale woonvisie 'Keuzevrijheid & Identiteit'. In deze woonvisie, een uitwerking van de provinciale structuurvisie, wordt per regio een invulling gegeven aan het aantal te bouwen woningen. De gemeenten hebben de taak om gezamenlijk in regionaal verband, de regionale woonopgave te realiseren. Momenteel is het kwalitatief woonprogramma 2010-2019 (KWP3) relevant, die een vervolg vormt van de KWP2. Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Het doel is om de woningvoorraad (het aanbod) zo goed mogelijk af te stemmen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (de vraag).

In vergelijking met het KWP2 is in het KWP3 rekening gehouden met de economische recessie die zich aangediend heeft in 2008. Dit begint door te werken in de Gelderse woningmarkt. Extra inspanningen zijn nodig om de woningbouwproductie voor de korte termijn op een goed peil te houden.

regio Stedendriehoek

De gemeente Epe valt binnen de regio Stedendriehoek (voorheen was dit de regio Noord-Veluwe). Geconstateerd wordt dat er in de Stedendriehoek vooral een grote behoefte is aan goedkope huurwoningen en middeldure koopwoningen. Tevens is er een grote vraag naar nulredenwoningen.

De volgende aspecten zijn van belang:

- *totaal aantal toe te voegen woningen*: er is sprake voor de hele regio van een overprogrammering aan nieuwbouw, die oploopt naarmate verder weg in de tijd gekeken wordt. De regio zal later overwegen of er een neerwaartse bijstelling nodig is.
- *verhouding huur – koop*: er moet een verschuiving plaatsvinden naar een groter aandeel huurwoningen in de nieuwbouwproductie.
- *aandeel betaalbare woningen*: er is nog te weinig in de betaalbare categorieën geprogrammeerd. Daar staat tegenover dat er veel in het dure koopsegment gepro-

grammeerd is. De opgave is te werken aan een 'goedkoper' programma door de differentiatie van projecten aan te passen.

- aandeel nulredenwoningen: er moet worden voldaan aan een grote vraag naar nulredenwoningen, die vanwege de voortschrijdende vergrijzing de komende decennia nog toeneemt.
- woningbouw korte termijn: er moet worden voorkomen dat de algehele economische recessie leidt tot het stagneren van nieuwbouw voor de middellange en lange termijn, er wordt gestreefd naar continuïteit in de bouw.

toets bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft voor een groot deel van het plangebied een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het regionaal beleid heeft dan ook geen directe invloed op dit conserverende deel van voorliggend bestemmingsplan. Uiteraard zijn kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies wel mogelijk. Met deze kleinschalige ontwikkelingen kunnen bijdragen worden geleverd aan enkele regionale beleidsdoelen, waaronder het verder ontwikkelen van Vaassen als dynamische kern.

3.2.3 ***gemeentelijk beleid***

Ruimtelijk structuurplan

Het Ruimtelijk structuurplan⁴ schetst het ruimtelijk ontwikkelingskader voor de gemeente Epe voor de komende 10 jaar. Het vormt hiermee de 'ruimtelijke vertaalslag' van de 'Toekomstvisie Epe 2010', die de Raad op 20 maart 2003 heeft vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op de ontwikkeling van de woonkernen en het landelijk gebied.

Toekomstvisie 2010

In de Toekomstvisie 2010 zijn een aantal onderwerpen benoemd. Voor onderhavig project zijn met name de volgende onderwerpen van belang:

- verjongen en vergrijzing:
Epe moet sterk verjongen door behoud van woonmogelijkheden (starters), voorzieningen en werkgelegenheid. Ook is er aandacht voor ouderen door toename van het aantal seniorenwoningen en (zorg-)voorzieningen;
- voorzieningen en kernen:
In iedere kern moeten winkels, sport- en welzijnsvoorzieningen tot een minimaal basisniveau in stand worden gehouden. Het 'meerdere' kan in Vaassen en Epe worden geconcentreerd.

⁴ Gemeente Epe (januari 2007) Ruimtelijk Structuurplan Epe



uitsnede uit streefbeeldkaart ruimtelijk structuurplan Epe

woningbehoefte

In de komende tien jaar zal de gemeente Epe te maken krijgen met een terugloop van de bevolking. Hiernaast is sprake van een verder gaande vergrijzing en verkleining van de huishoudensgrootte. Wat betreft de woningvoorraad wordt geconstateerd dat het aanbod aan woningen niet aansluit bij de vraag vanuit starters. Er ligt een duidelijke opgave voor zowel dure als goedkope meergezinswoningen (appartementen), in zowel de koop- als de huursector.

visie Vaassen

In een apart hoofdstuk komt de visie op de kern Vaassen aan de orde. Het onderhavige plangebied omvat het centrum van Vaassen en valt dus binnen de rode contour, waar woningbouw en bedrijvigheid zich moet concentreren.

Gesteld wordt dat binnen het centrum diverse locaties aanwezig zijn waar een verdichting plaats kan vinden. Het gaat hier voornamelijk om appartementen in combinatie met centrumvoorzieningen.



visiekaart Kern Vaassen uit Structuurplan

De gemeentelijke ambitie is om het centrum zowel ruimtelijk als functioneel te versterken. Het compacter en herkenbaar maken van het winkelgebied is daarbij de ambitie. Het assenkruis van Vaassen wordt versterkt en moet het centrum gaan dragen. De noord-zuid-as moet zich verder ontwikkelen tot de winkel-as. Hier worden commerciële functies geconcentreerd. Voor de Dorpsstraat worden ingrijpende maatregelen in de verkeerscirculatie gedaan. Ook wordt gesteld dat diverse onduidelijke achterkantsituaties moeten worden aangepakt.

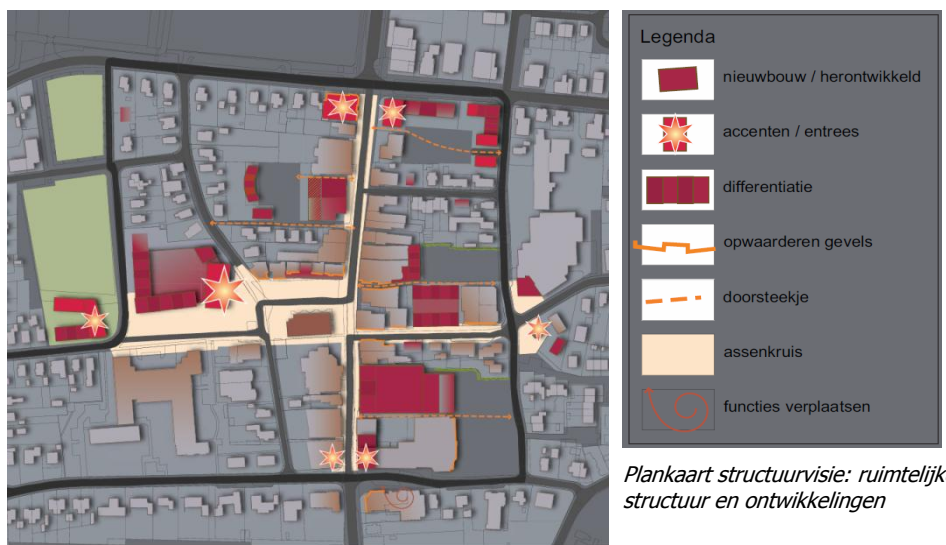
structuurvisie Vaassen

inleiding

Voor het centrum van Vaassen is d.d. 14-05-2009 de structuurvisie centrum Vaassen vastgesteld⁵. Met dit document legt de gemeente Epe de hoofdkeuzen voor de toekomst voor het centrum van Vaassen vast. De structuurvisie beoogt enerzijds een toetsingskader te zijn voor sturing van ontwikkelingen en wil anderzijds partijen uitdagen en uitnodigen een bijdrage te leveren aan de versterking van de leefbaarheid van het centrum van Vaassen.

Ambitie

De ambitie is het centrumgebied van Vaassen zowel ruimtelijk als functioneel sterker te maken. Het versterken van de leefbaarheid staat daarbij centraal. Daarvan afgeleid is de ambitie erop gericht een compacter, comfortabel en herkenbaar winkelgebied te realiseren.



Keuzen, doelen en ingrepen

Om deze ambitie te bereiken worden in de structuurvisie een aantal keuzen en concrete ingrepen genoemd. Samengevat bevat de structuurvisie de volgende hoofdkeuzen:

- het versterken van de noord-zuid as als winkel-as. Ter plaatse worden commerciële functies geconcentreerd en wordt ingezet op herkenbare entrees van de Dorpsstraat. De noord- en zudentree moeten met elkaar in functioneel opzicht in balans zijn;
- het ruimtelijke en functioneel versterken van de oost-west as, waar hoofdzakelijk maatschappelijke functies aanwezig zijn. In het westen wordt ingezet op het versterken van de relaties met de westelijke woonbuurten en het groen van het landgoed

⁵ LOS stadomland B.V. (24 maart 2009) structuurvisie centrum Vaassen, rapport 2.0232.0001.R.002

Cannenburgh. In het oosten is een betere relatie met Daams' Molen en het dorpscentrum De Wiek;

en van belang;

- het Marktpllein moet als schakel in het assenkruis functioneren en worden ontwikkeld tot een levendig hart in de vorm van een besloten plein met horeca.

Op basis van deze hoofdkeuzen gelden de volgende doelen:

- het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, gericht op een betere verblijfskwaliteit;
- het treffen van maatregelen om het (doorgaand) verkeerskarakter aan te pakken en het aanpassen van de verkeerscirculatie en parkeerbereikbaarheid;
- het versterken van de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit van de bebouwing door verbetering van de bebouwing op diverse locaties in het assenkruis;
- het aanpakken van de kwaliteit van onaantrekkelijke achterkantsituaties;
- het verbeteren van de uitstraling van parkeerplaatsen, onder andere door het beeld groener te maken.

In de structuurvisie is een aantal concrete ontwikkelingslocaties aangewezen, die een eerste bijdrage aan een sterker centrum moeten leveren. Het betreft de volgende locaties, met bijbehorende ambities:

- Westflank – Marktpllein:
 - het verbeteren van de huidige noordelijke pleinwand tot een gedifferentieerde wand met winkels en horeca;
 - het begrenzen van de Markt en het begeleiden van de relatie naar de Brink door middel van een nieuwe pleinwand;
- Westflank - De Brink en Ireneveld:
 - het begrenzen van de Markt, het begeleiden van de relatie naar de Brink en het Ireneveld en het aansluiten op de naastgelegen bebouwing door middel van de realisatie van een nieuwe pleinwand;
 - de beëindiging van de oost-west as en het aangaan van de dialoog met Cannenburgh ter plaatse van de bibliotheek;
- Oostflank:
 - het versterken van het verbindende karakter van de oost-west as;
 - door middel van bebouwing de ruimte begeleiden en ondersteunen;
- Zuidelijke pool:
 - het realiseren van een gedifferentieerde winkelwand, die de Dorpsstraat begeleidt;
 - aan de achterzijde van de Dorpsstraat wordt ingezet op een moderner, uitnodigender bebouwingsbeeld en een groen ingerichte parkeerruimte;
- Noordelijke pool:
 - het realiseren van een heldere entree naar de Dorpsstraat en een gedifferentieerd bebouwingsbeeld aan de Deventerstraat;
- Daams' Molen:
 - de molen ontwikkelen als landmark, waarbij nieuwe bebouwing een ensemble vormt met de molen;
 - het inzetten op openbare ruimte met verblijfswaarde;
- Garage Wielink:
 - het begeleiden van de Dorpsstraat door middel van bebouwing.

woonvisie 2005-2015

De woonvisie⁶ geeft de ambities weer voor het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve woonprogramma van 2005 tot 2015 en zal richtinggevend zijn bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie. De woonvisie geldt als een richtinggevend beleidskader en heeft een nauwe relatie met het ruimtelijk structuurplan.

Centraal in de woonvisie staat dat de gemeente Epe zich erop richt om de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad en de woon- en leefomgeving zoveel mogelijk af te stemmen op de wensen van de burgers. Het Eper woonbeleid is gericht op zowel de bestaande situatie (oplossen fricties vraag-aanbod) alsmede naar de toekomst (antwoord op trends en ontwikkelingen). De opdracht voor de gemeente Epe is het realiseren van voldoende woningen afgestemd op de plaatselijke behoefte, de bestaande tekorten wegwerken en invulling geven aan woningbouwlocaties. De specifieke doelgroepen zijn, op basis van de toekomstvisie en het lokaal sociaal beleidskader: jeugd/jongeren (starters) en ouderen.

De opgave voor de gemeente Epe ligt onder meer in het segment dure meergezinskoopwoningen (appartementen). Voor de huursector geldt een forse bouwopgave in de middeldure huur om zo doorstroming te creëren.

De woonvisie is inmiddels enigszins achterhaald en ingehaald door het beleid zoals neergelegd in het Kwalitatief Woningbouw Programma 3 (KWP3). De gemeentelijke woonvisie wordt in 2012 geactualiseerd.

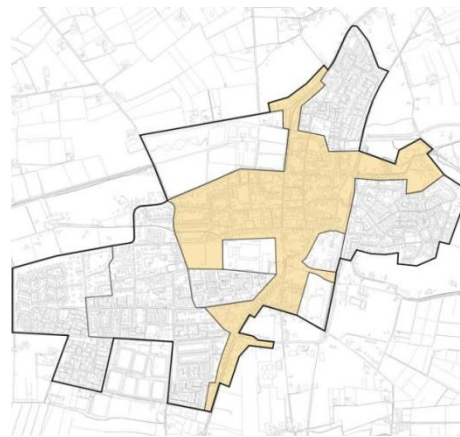
welstandsnota

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 mei 2004 de welstandsnota gemeente Epe vastgesteld⁷.

Voor het hele grondgebied van Epe geldt in beginsel welstandsniveau 3. Waardevolle en beeldbepalende structuren kennen een bescherming conform welstandsniveau 1. In de welstandsnota worden onder meer gebiedsgerichte criteria omschreven. Onderhavig plangebied is vrijwel volledig gelegen binnen het deelgebied "Dorp Vaassen, Centrum". In dit deelgebied onderscheiden de historische linten zich van de meer gesloten bebouwing in het centrum. De plangebied is vrijwel volledig gelegen in het gebiedstype "Historische dorpsgebieden (organisch gegroeid)". Dit gebiedstype kenmerkt zich door relatief kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie.

Algemeen criterium is dat in de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar is. Verder zijn onder meer de volgende aspecten van belang:

- nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- de massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast;
- wanneer aaneengebouwd wordt de gevelindeling afstemmen op de oorspronkelijke parcellering en gevelbreedtes;



kaart welstandsgebied Dorp-Vaassen-centrum

⁶ Gemeente Epe (2005) Woonvisie gemeente Epe 2005-2015

⁷ Gemeente Epe (maart 2006) Welstandsnota

- de bestaande samenhang en afwisseling van de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.
- het handhaven van de architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel in geval een winkelpui of etalage wordt gebouwd;
- gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen. Voor de daken worden donkere of rode dakpannen toegepast;
- detaillering afgestemd op oorspronkelijke detaillering van de gevel;
- geen opvallende en of contrasterende kleuren toepassen.

Dpo Vaassen 2012

In het kader van de structuurvisie voor het centrum van Vaassen is in 2007 een distributieplanologisch onderzoek verricht. Toen werd geconcludeerd dat er zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht versterking van het winkelaanbod in Vaassen mogelijk en wenselijk was. Uit het onderzoek kwam een uitbreidingsruimte van 2.300 m² naar voren. Vanwege het feit dat sindsdien veel veranderd is ten aanzien van de uitgangspunten van het onderzoek uit 2007 wat betreft bestedingscijfers, aanbod, woningbouwprogramma en bevolkingsprognoses, is het onderzoek uit 2007 geactualiseerd ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan.

In het geactualiseerde onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- Wat zijn de mogelijke effecten van de realisatie van de plannen, zoals deze zijn beschreven in de structuurvisie voor het centrum van Vaassen en is hierdoor sprake van een duurzame ontwrichting?
- Is de inpassing van de beschreven versterkingen op de voorgenomen locaties vanuit kwalitatief oogpunt wenselijk?

Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen sprake zal zijn van blijvend negatieve effecten op de detailhandelsstructuur of een 'duurzame ontwrichting'. Bij een duurzame ontwrichting gaat het daarbij om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Tevens komt naar voren dat er in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector een kleine kwantitatieve uitbreidingsruimte is, veroorzaakt door de sterke koopkrachtbinding in de eigen kern. In kwalitatief opzicht is de conclusie dat de in het centrum aangewezen locaties voor trekkers als Albert Heijn en Aldi geschikt zijn om deze trekkersrol te vervullen. Schaalvergroting wordt hiermee op de juiste locaties gefaciliteerd.

Het onderzoek DPO Vaassen 2012 is bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Toets bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft voor een groot deel van het plangebied een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk. De vastgelegde bestemmingen en geboden kleinschalige ontwikkelingsruimte zijn in lijn met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De structuurvisie Centrum Vaassen ligt immers ten grondslag aan onderhavig bestemmingsplan. Hiermee wordt met het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan aangesloten op het gemeentelijk beleid. Voor een nadere toelichting op de flexibiliteit, die binnen diverse bestemmingen wordt geboden, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (wijze van bestemmen). Van belang is te melden dat sommige beleidsuitspraken geen directe doorwerking in het bestemmingsplan kunnen krijgen, als gevolg van bijvoorbeeld een ander detailniveau. Het betreft onder andere uitspraken ten aanzien

van onderhoud en op inrichtingsniveau. Hoewel het bestemmingsplan deze uitgangspunten niet in de weg staat, hebben ze geen concrete gevolgen voor de regels en/of verbeelding. Aspecten die bijdragen aan een hoge ruimtelijke kwaliteit, die in het centrumgebied van Vaassen wordt nagestreefd, zijn met het beeldkwaliteitplan Centrum Vaassen gewaarborgd. Het ontwerp van dit beeldkwaliteitplan ligt gelijk het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage.

3.3 MILIEU

3.3.1 *bodem*

In het kader van dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies bij recht toe, maar legt de bestaande situatie vast.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Binnen het plangebied zijn overigens geen vervuilde locaties bekend.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.2 *geluid*

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 functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegevoegd, 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).

In het kader van de Wgh is voor het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk voor onderhavig bestemmingsplan. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.3 *luchtkwaliteit*

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Voor het consoliderende deel geldt dat in het kader van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk worden gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is hier beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.4 **bedrijvigheid**

De bestaande juridische situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt ervoor gezorgd dat er een mate van hinder ontstaat die we in Nederland aanvaardbaar vinden. Het bestemmingsplan is echter in eerste aanleg het instrument om aan te geven welke functie op welke locatie passend en/of gewenst is.

In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. Ook worden er geen vanuit ruimtelijke ordening ongewenste situaties gelegaliseerd.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.5 **externe veiligheid**

algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke

stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

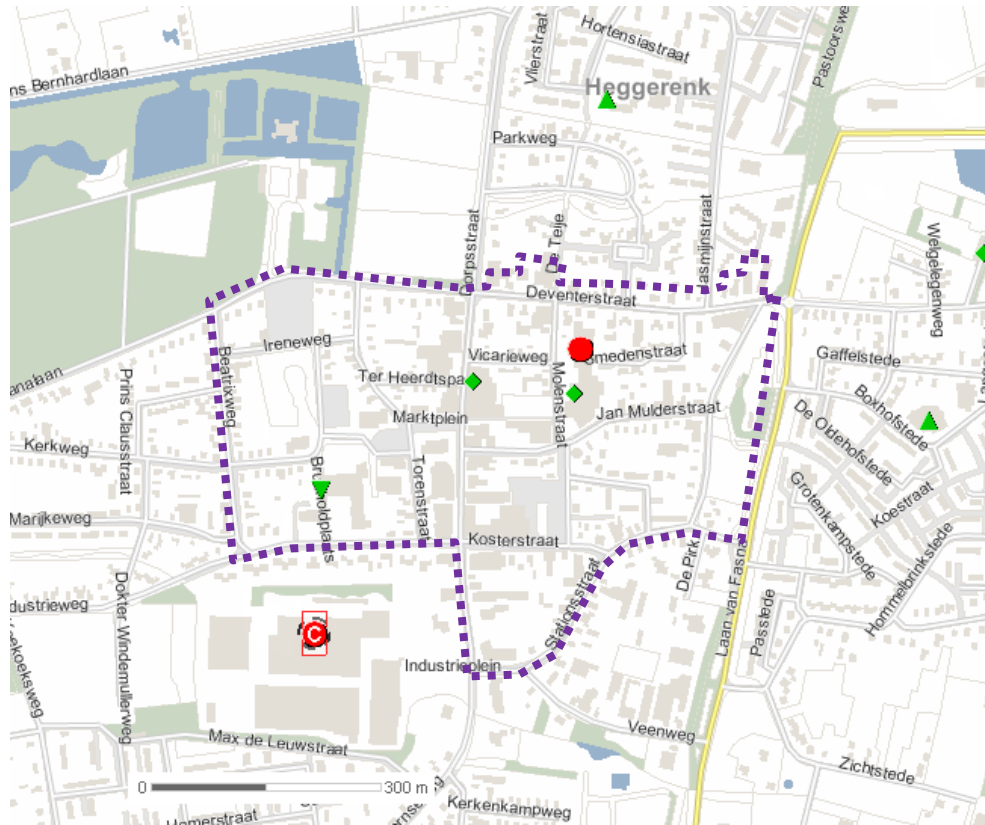
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft 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.

stationaire bronnen

Het plangebied van voorliggend plan bestaat uit een deel van het bebouwde gebied van de kern Vaassen. Bijgaand fragment van de risicokaart toont aan dat er in het plangebied één object is gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen. Dit betreft Schietvereniging Prins der Nederlanden aan de Molenstraat 7. Hier worden maximaal 120 stuks munitie opgeslagen. De opslag heeft een 10^{-6} risicocontour van 8 meter. Binnen deze contour worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarnaast is circa 80 meter ten zuiden van het plangebied, aan de Dorpsstraat 88, het bedrijf Vaassen Flexible Packaging gevestigd. De interne opslag van dit bedrijf heeft een 10^{-6} risicocontour van 20 meter. Deze risicocontour is in zijn geheel buiten het plangebied gelegen.



Uitsnede risicokaart

bron: risicokaart.nl, 2011

mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'COEV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de risicoatlas is, nabij het plangebied geen knelpunt geïdentificeerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

In dit kader is het goed om het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen te noemen. In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte erom heen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, en hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De concept resultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïdentificeerde wegen, blijkt dat zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het projectgebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het projectgebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is bovendien ook geen hoge druk aardgasleiding aanwezig te zijn. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan worden enkel op grond van ruime bestemmingen enkele ondergeschikte uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is in essentie beheersgericht. Om die reden wordt gesteld dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplevert voor de uitvoering van dit plan.

3.3.6 **water**

provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet

ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen.

Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het waterplan heeft het plangebied grotendeels de functie 'stedelijk gebied'.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk 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 de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

beleid waterschap Veluwe

Het waterschap Veluwe heeft richtlijnen opgesteld voor de (her)inrichting van stedelijk water. Deze zijn afgeleid van WHP3, Waterkoersen voor de Veluwe, het Waterbeheersplan, WB21 en de Kaderrichtlijn water. Naast deze richtlijnen zijn ook de Nota's Recreatief Medegebruik, Stedelijk Waterbeheer en Rioleringsbeleid van Waterschap Veluwe van belang.

In het algemeen streeft het waterschap Veluwe onder meer naar:

- integratie van water en groen (bijvoorbeeld groenstroken, bermen, natuur);
- water als medeordenend dan wel sturend principe;
- een inrichting van het gebied die zoveel mogelijk aansluit bij de natuurlijke 'groen en blauwe' onderlegger;
- sluitende waterkringlopen binnen het gebied (waterbesparing, cascadering, hergebruik van water binnen of buiten het gebied, grondwateraanvulling door infiltratie);
- voldoende ruimte om water vast te houden, of indien dit niet mogelijk is, water te bergen ter voorkoming van wateroverlast;
- in stand houden/ontwikkelen van ecologische relaties met het omliggende gebied;
- benutten van ecologische potenties;
- afvoer van hemelwater zoveel mogelijk in zicht, zodat eventuele verontreiniging goed kan worden geconstateerd (voorkeursvolgorde: infiltreren, (vertraagd) afvoeren naar water, afvoeren via riool);
- behoud van cultuurhistorische elementen.

gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Epe op 30 juni 2011, is vastgelegd in het Waterplan Epe.

Het "Waterplan Epe" bundelt het bestaande beleid. De bundeling heeft geresulteerd in vier doelstellingen voor de periode tot en met 2015:

- herstel van beken en sprengen;
- scheiden van schoon (regen) water en vuil (riool) water;
- water gebruiken om energie op te wekken;
- meer samenwerking.

De doelstellingen vloeien voort uit de hoofddoelstelling om een gezond en veerkrachtig watersysteem voor de gemeente te krijgen. Het Waterplan Epe vormt het overkoepelend beleid waarbinnen de gemeente Epe, het Waterschap Veluwe en Vitens samenwerken om dit te bereiken.

situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

3.4 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en bescherming van gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor bescherming van de Natura 2000-gebieden, daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Indien de kans bestaat dat ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op beschermde inheemse flora en fauna, Natura 2000-gebieden of de EHS, dienen dergelijke plannen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het beleidskader voor de EHS.

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten of natuurgebieden. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er bezien vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

3.5.1 archeologie

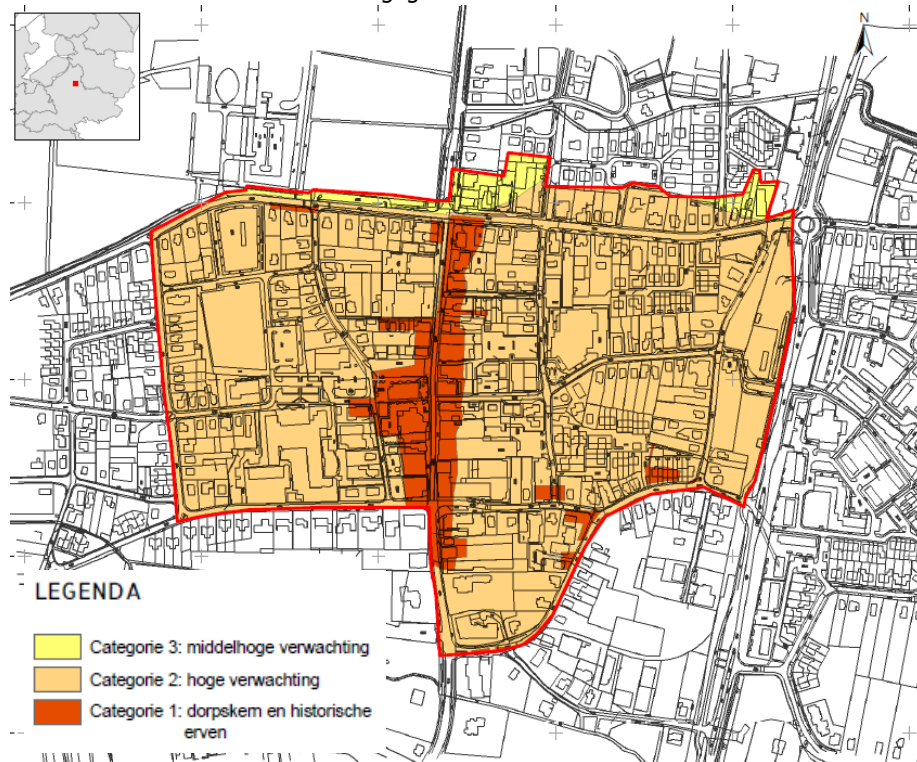
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bo-

demarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Gemeentelijk beleid

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



Uitsnede uit archeologische waardenkaart bron: Vestigia, mei 2012

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan kent de waarden 'dorpskern en historische erven', 'hoge verwachting' en 'middelhoge verwachting'. In dit bestemmingsplan zijn deze waarden met het achterliggende beleid vertaald naar de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 1 en 2'. De gronden met de waarden 'dorpskern en historische erven', 'hoge verwachting' zijn bestemd met de bestemming 'Waarde Archeologie – 1'. Voor de gronden geldt dat bij het realiseren van bouwwerken, het uitvoeren van werken en werkzaamheden en het slopen met een omvang groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter aangetoond moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige archeologische

waarden zijn gewaarborgd. Voor de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie -2' geldt diezelfde verplichting met dien verstaande dat hier een oppervlakte van 1.000 m² geldt. Op deze wijze zijn de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden planologisch gewaarborgd.

3.5.2 *cultuurhistorie*

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

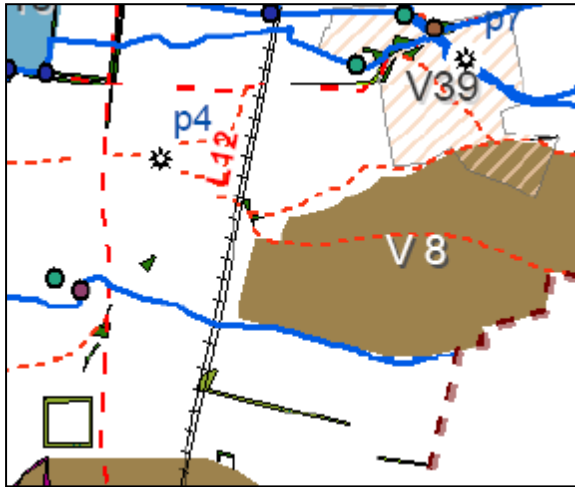
In paragraaf 2.1 is al een korte historische beschrijving gegeven van het plangebied en in paragraaf 3.2.3 is ingegaan op het cultuurhistorische beleid van de gemeente.

Bij archeologie gaat het daarbij om resten van vroegere culturen in de bodem. Soms zijn de resten zichtbaar, denk aan grafheuvels en de celtic fields, maar vaak onzichtbaar. Bij bouwhistorie gaat het om de historische bebouwing zoals boerderijen, bruggen, kerken of grenspalen. Bij historisch geografisch erfgoed gaat het om (het ontstaan van) zichtbare sporen in het landschap. Dan kan het gaan om gebieden (bijvoorbeeld heidevelden, polders of bossen), structuren en patronen (denk aan de wegenstructuren, beken en sprengen of verkavelingspatronen), en elementen (bijvoorbeeld houtwallen). In de gemeentebrede inventarisatie is vooral gefocust op de fysieke omgeving en zijn alle archeologische, historisch geografische en bouwhistorische objecten, elementen, patronen en structuren in kaart gebracht.

Historische geografie

Vaassen is in de middeleeuwen ontstaan als esdorp op een noord-zuid lopende zandrug. De oudste vermelding van de buurtschap dateert uit 891 of 892. Het historisch dorpsgebied van Vaassen ligt rondom de Dorpsstraat en de Markt, met de kerk als centraal middelpunt, en langs de Deventerstraat. Anders dan in Epe, waar langs meerdere uitvalswegen van bebouwing sprake is, concentreert het dorp Vaassen zich vrijwel exclusief rond de Dorpsstraat. In de loop van de negentiende eeuw zien we in Vaassen een ontwikkeling die waarschijnlijk in Epe al een eeuw eerder plaats vond, waarbij ook langs de wegen grenzend aan de Dorpsstraat een hogere dichtheid aan huizen zou ontstaan. Net als in Epe is dit proces op de kaart van 1917 in een stroomversnelling gekomen en ook hier zouden in eerste instantie de bestaande wegen en paden worden gevolgd. Net als in Epe komen de eerste nieuwbouwwijken met nieuwe rijtjeshuizen aan nieuwe straten op de kaart uit 1966. Een van de belangrijkste historische elementen wordt gevormd door het kasteel De Cannenburgh, met naastgelegen watermolen en het omliggende park. In het dorp vormt Daams' Molen een karakteristiek element. Rond de buitenplaats Oosterhof ontwikkelde zich vanaf de achttiende eeuw een katholieke enclave.

In 1920 werd de Nederlandse IJzergieterij Vulcanus gesticht op een oude molenplaats. Tussen de nieuwbouw is de oorspronkelijke driebeukige giethal met hoger opgetrokken middendeel behouden gebleven.



Kaartuitsnede inventarisatiekaart historische geografie (structuren en vlakken)

Een belangrijke kwaliteit in de bebouwde kom van Vaassen wordt gevormd door de panden en elementen met monumentale waarde. In het plangebied zijn twee rijksmonumenten aanwezig. Het betreft de toren van de Nederlands Hervormde Kerk aan het Marktplein 7 en het Christelijk Belang aan de Kosterstraat 20-22.

Daarnaast is het overige deel van de Nederlands Hervormde Kerk, met uitzondering van de toren, een gemeentelijk monument. De Daams' Molen heeft deze status ook, maar de molen is buiten het plangebied gelegen.

Omdat (rijks)monumenten reeds zijn beschermd in het kader van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumenten in het kader van de erfgoedverordening, is er geen koppeling met de regels en de verbeelding bij dit bestemmingsplan. Dan zou er immers een dubbeling in regels ontstaan.

De monumentenlijst is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.5.3 *molens*

Molens vormen karakteristieke landschapselementen die verwijzen naar de cultuurhistorie van Nederland. De Daams' Molen is nabij het plangebied gelegen. De molen ligt ten oosten van de dorpskern, aan het kruispunt Jan Mulderstraat – Molenstraat – Houtzagersstraat.

Daams' molen

De molen werd in 1870 gebouwd in opdracht van Derk Poll Jonker. Deze laat in 1883 de molen veilen. Nieuwe eigenaar is dan Herman Daams, een zwager van Poll Jonker. Na hem waren er nog diverse eigenaren.

De molen werd in 1934 op de romp na, geheel onttakeld en ingericht met een silo, mengketel, elevator, stortkelder, koekenbreker en hamermolen. Het veevoederbedrijf is tot circa 1964 in de molen actief geweest. Tot midden jaren '80 werd de molen verwaarloosd. De gemeente Epe had toentertijd het voornemen om de molen geheel te slopen.

De reeds bestaande stichting "Op eigen wieken" werd omgevormd tot de "Stichting Vaassens Molen", met als doel te komen tot een maalvaardige molen. De restauratie begon in 1989. Op Nationale Molendag in 1990 (op 9 mei) draaide de molen weer in volle glorie als windmolen. Op de begane grond was tot eind 2005 in de molen het VVV-kantoor van Vaassen gevestigd. Naast de molen staat de originele molenaarswoning (huisnummer 20).

Molenbiotoopregeling

Voor zinvol molenbehoud is het van belang dat molens kunnen functioneren. Van een molen die stilstaat raakt het mechaniek in verval waarmee de cultuurhistorische waarde van de molen als geheel afneemt en het behoud van de molen wordt bedreigd. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende wind- of wateraanvoer en een stabiele wind- of wateraanvoer. Daarom is een vrije windvang of watertoe-stroom gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen. Daarom wordt in een gebied rondom de molen de vrije windvang beschermd door de aanwijzing van een zogenaamde molenbiotoop. Deze molenbiotoop is opgenomen in het bestemmingsplan en houdt in dat er in de nabijheid van molen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van nieuwe gebouwen.

Om het beleid zoals neergelegd in de vastgestelde structuurvisie voor het centrum van Vaassen daadwerkelijk te kunnen realiseren en daarmee de kwaliteit van het dorpscentrum te vergroten, wordt de molen verhoogd. De ophoging wordt mogelijk gemaakt middels het op 14 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan Daams' Molen. Dat bestemmingsplan introduceert na ophoging een nieuw beschermingsregime. Dit beschermingsregime voldoet aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland (de Molenverordening, vastgesteld 8 januari 1996, is opgenomen in de eerste herziening van de Ruimtelijke verordening, vastgesteld 27 juni 2012. Het ophogen van de molen tast de cultuurhistorische identiteit van de molen niet aan en verzekert een vrije windvang van de molen. Daardoor kunnen de beoogde ontwikkelingen in het centrum zonder problemen voldoen aan de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland.

Concreet betekent dit het volgende voor de omgeving van Daams' molen:

- binnen een straal van 325 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan 11 m, waarbij geldt dat deze bouwhoogtemaat mag worden vermeerderd met 1/50 m voor elke meter dat de bouwwerken buiten de straal van 325 m worden gebouwd;
- in het geval in de huidige situatie een grotere bouwhoogte aanwezig is, mag de huidige bouwhoogte gehandhaafd blijven.

In januari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Epe het 'Bestemmingsplan Daams' Molen, te Vaassen' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een ophoging van Daams' Molen met 4,90 meter. Hierdoor komt de askophoogte op 22,50 m te liggen. De totale bouwhoogte wordt 24,50 m, de wieken niet meegerekend.

Als gevolg van voornoemd bestemmingsplan geldt voor omringende bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 m, opdat de windvang van de molen niet wordt belemmerd. Hieraan is in voorliggend bestemmingsplan voldaan.

3.6 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Tevens wordt de doortrekking van de Margrietweg meegenomen. De huidige infrastructuur en parkeercapaciteit brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan heeft voor een groot deel een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Grootschalige ontwikkelingen ter plaatse zijn niet toegestaan. De kosten die met uitvoering van dit conserverend deel zijn gemoeid, hebben enkel betrekking op plankosten. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.8 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is op deze manier namelijk goed verzorgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK

algemeen

Het bestemmingsplan "Centrum Vaassen" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

de regels

De regels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin begripsbepalingen en de wijze van meten die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn opgenomen.
- hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen.
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen, waaronder het overgangsrecht en de slotregel, zijn opgenomen.

wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en afwijkingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

Dit bestemmingsplan heeft de volgende opzet:

- Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
- Indien een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderings-situaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid. In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn.

4.2 DE BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Bedrijf", "Detailhandel", "Gemengd", "Groen", "Horeca", "Maatschappelijk", "Tuin", "Verkeer", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2". Daarnaast kent het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding, te weten 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en 'Wro-zone – Ontheffingsgebied 1'.

Bestemming "Bedrijf"

De bedrijfsbestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen. Deze voorzieningen worden ingevolge de landelijke regeling SVBP2008 namelijk onder de Bedrijfsbestemming geschaard. Ter plaatse van de nutsvoorzieningen is de aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen, tenzij deze vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat nutsgebouwtjes die niet groter zijn dan 15 m² en niet hoger dan 3 meter niet apart worden aangeduid.

Daarnaast heeft een perceel aan de Torenstraat 37 een bedrijfsbestemming voor de daar voorkomende bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot maximaal milieu-categorie 1.

Hoofdregel is dat alle gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De toegestane hoogte is steeds aangegeven op de verbeelding.

Bestemming "Detailhandel"

Het centrum van Vaassen heeft een kernwinkelgebied, waar zich veel winkels bevinden. Boven deze detailhandel bevinden zich veelal woningen. Het kernwinkelgebied omvat het gebied rond de Dorpsstraat en het Marktplaatsje. Ter plaatse streeft de gemeente Epe naar concentratie van detailhandel.

De bestaande winkels in het kernwinkelgebied zijn in dit kader voorzien van de bestemming "Detailhandel", waardoor ter plaatse niet zomaar een functiewijziging kan plaatsvinden. Wel zijn de bestaande detailhandelspanden aan het marktplan voorzien van een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van nieuwe horeca. Naast winkels komen enkele andere functies voor in het kernwinkelgebied. Ter plaatse zou een detailhandelfunctie ook passend en zelfs gewenst zijn. Vandaar dat deze functies zijn voorzien van een bestemming "Detailhandel", waarbij de afwijkende functie (bijvoorbeeld horeca of kantoren) is toegestaan door middel van een aanduiding op de verbeelding.

De bovenverdiepingen van panden met de bestemming Detailhandel zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen.

Door ruime bouwvlakken met een bebouwingspercentage wordt binnen de bestemming Detailhandel ruimte geboden aan geringe uitbreidingen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De toegestane hoogte is steeds aangegeven op de verbeelding.

bestemmingen "Gemengd" en "Maatschappelijk"

Naast het kernwinkelgebied kent het centrum van Vaassen ook enkele aanloopstraten. Het betreft de wegen Deventerstraat, Jan Mulderstraat, Torenstraat, het westelijk deel van de Kosterstraat en het oostelijk deel van de Marijkeweg.

De functies die ter plaatse veelvuldig voorkomen zijn dienstverlenende en maatschappelijke functies. Ze zijn met onderhavig bestemmingsplan bestemd als "Gemengd". Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden aan een beperkte en passende functiewisseling. In de bestemmingsomschrijving is een opsomming te vinden van functies die, uitwisselbaar, zijn toegelaten binnen deze bestemmingen. De daarin gebruikte termen worden in artikel 1 nader omschreven zodat duidelijk is wat de functies precies inhouden. De winkels zijn binnen de bestemming "Gemengd" specifiek aangeduid. In verband met de wens tot concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is een uitbreiding van detailhandel in deze aanloopstraten namelijk niet gewenst. Binnen de bestemming "Gemengd" komt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – installatiebedrijf' voor, ten behoeve van een thans aanwezig installatiebedrijf.

Door ruime bouwvlakken met een bebouwingspercentage binnen de bestemming Gemengd, wordt ruimte geboden aan geringe uitbreidingen. De verdiepingen boven de gemengde functies zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De toegestane hoogte is steeds aangegeven op de verbeelding.

Omvangrijke maatschappelijke functies, waaronder het zorgcentrum, zijn voorzien van een bestemming "Maatschappelijk". Gezien het omvangrijke karakter van deze voorzieningen is het toestaan van een andere functie ter plaatse niet gewenst. Hoofregel is dat alle gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De toegestane hoogte is steeds aangegeven op de verbeelding.

bestemming "Groen"

Deze bestemming laat groenvoorzieningen, plantsoenen en bijbehorende voorzieningen in de zin van paden, speelvoorzieningen et cetera toe. Ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn hier toegelaten.

bestemming "Horeca"

De binnen de kern aanwezige horeca (restaurants, cafés en dergelijke) zijn als zodanig bestemd, waarbij zware horeca is uitgesloten. Boven de horecavoorzieningen is het bestaande aantal woningen toegestaan. Hoofregel is dat alle gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De toegestane hoogte is steeds aangegeven op de verbeelding.

bestemming "Tuin"

Gronden bij woningen, die in beginsel vrij van bebouwing dienen te blijven, hebben de bestemming "Tuin" toegewezen gekregen. De bestemming maakt deel uit van de overige

tot een bouwperceel behorende gronden, hetgeen relevant is bij de berekening van de bebouwingspercentages.

bestemming "Verkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied"

Deze bestemmingen hebben betrekking op de in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen verblijfs- en verkeersvoorzieningen.

bestemming "Wonen"

Deze bestemming omvat alle - niet van bijzondere aard zijnde - vormen van wonen. Door middel van aanduidingen is de specifieke bebouwingskarakteristiek (als aaneengebouwd en gestapeld) bepaald, alsmede de goot- en bouwhoogte. De woningen die een gesloten bebouwingsbeeld vormen in het straatbeeld zijn aangeduid met "aaneengebouwd".

De te realiseren oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is gemaximeerd, zowel in aantal m² als ten opzichte van de grootte van het perceel door middel van een bebouwingspercentage. Een maximum aantal m² zet een rem op de bouw mogelijkheden bij grote percelen en een maximum bebouwingspercentage zet een rem op de bouw mogelijkheden bij kleine percelen.

Binnen het bouwvlak mogen zowel hoofdgebouwen als aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht, mits een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelgrens in acht wordt genomen tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Verder is van belang dat de mogelijkheid tot woningsplitsing is verwerkt in de regels. Middels de hiertoe opgenomen afwijkingsbepaling is het mogelijk om twee huishoudens in één woning te vestigen. Belangrijk is dat de verschijningsvorm van het woonhuis gehandhaafd dient te blijven. De regeling voorziet dus niet in mogelijkheden voor een uitgebreide uitpandige verbouwing.

Daarnaast is er voor een bijgebouw op één perceel de specifieke aanduiding 'bedrijf' opgenomen. Hier mogen bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd.

Bestemming "Waarde Archeologie - 1 en - 2"

Deze dubbelbestemmingen zijn van toepassing vanwege de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied. De regeling bevat een bouwverbod waarvan ontheffing kan worden verleend indien aan het behoud van de archeologische waarden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Uitgangspunt is dat met een rapportage inzichtelijk wordt gemaakt of al dan niet sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden. Eveneens is ter bescherming van de eventueel aanwezige waarden een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden (aanlegvergunning) opgenomen. Onder meer voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m² (Waarde Archeologie – 1) of 1.000 m² (Waarde Archeologie – 2).

4.3 GEBIEDSAANDUIDINGEN

Vrijwaringszone - molenbiotoop

In de bepalingen met betrekking tot de molenbiotoop is de bescherming van de vrije windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen geregeld door middel van een bouwverbod en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Van het bouwverbod kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken.

Wro-zone – Ontheffingsgebied 1

Ter plaatse van de detailhandelspanden aan het Marktplein is voor bevoegd gezag bij omgevingsvergunning een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op ter plaatse nieuwe horeca toe te staan. Ten behoeve van de toetsing van een dergelijke afwijking is een afwegingskader opgenomen.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

De inspraakronde wordt aangekondigd in het huis-aan-huisblad. In deze paragraaf of in een separate bijlage worden de resultaten van de inspraak opgenomen.

Met ingang van 11 april 2012 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 21 inspraakreacties ingediend. Twee reacties zijn niet binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Van de binnengekomen reacties is in bijlage 3 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

5.2 OVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het zogenoemde "artikel 3.1.1 Bro – overleg" verstuurd naar de Inspectie Leefomgeving en Transport (de voormalige VROM-inspectie), provincie Gelderland en het waterschap Veluwe.

In het kader van dit overleg zijn er twee vooroverlegreactie ingediend. Hiervan is in bijlage 3 een samenvatting opgenomen, inclusief een gemeentelijke reactie.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbesluit met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan is na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn konden door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie is aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. In bijlage 4 is een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgenomen. Er zijn in totaal 13 zienswijzen ingediend. Ook zijn er naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.