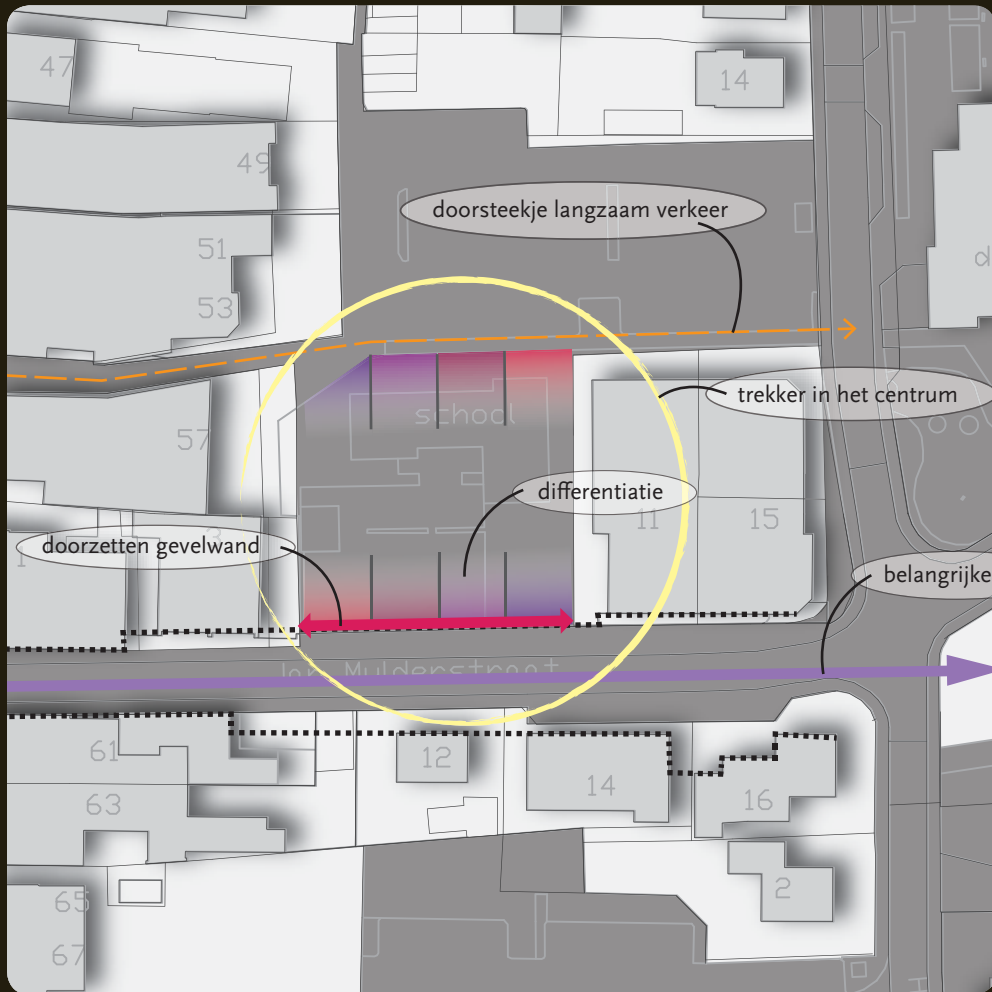




los stad om land



ruimtelijke onderbouwing | uitbreiding
Aldi - Vaassen



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Doel en aanleiding van het project	5
1.2 Ligging	5
1.3 Samenvatting advies	5
2 Beleidskader	9
2.1 Bestemmingsplan	9
2.2 Structuurvisie	9
3 Het initiatief	15
4 Toets aan omgevingsaspecten	19
4.1 Toets aan de functionele aspecten	19
4.2 Toets aan milieuaspecten	20
4.3 Toets aan de waarden	21
5 Uitvoerbaarheid	25



Project: ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Aldi - Vaassen (gemeente Epe)
Projectnummer: 7.0021.001
Projectteam LOS: Roelof Goodijk, Jeanine Beekman
Opdrachtgever: Coltex bv
Contactpersoon opdrachtgever: Marike Goenee

01 november 2011
LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch
Veemarktkade 8
5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl



Huidige situatie

1 Inleiding

1.1 Doel en aanleiding van het project

De Aldi in Vaassen wil graag uitbreiden. De Aldi heeft in de huidige situatie een bruto vloeroppervlak van 651 m². De wens is om hieraan 254 m² aan te bouwen. De uitbreiding van 254 m² zal worden benut voor de logistieke ruimtes (magazijn en ruimte voor laden en lossen). De Aldi grenst aan de achterzijde (westkant) aan een oud schoolgebouwtje. Op dit moment staat het pand leeg, hetgeen overlast geeft. Het trekt 'vandalisme' aan en zorgt voor een verder verloederend beeld in de Jan Mulderstraat. Ook voor de gemeente ligt er daarom een belang om op korte termijn tot een herinrichting van het gebied te komen.

Het initiatief past niet in het bestemmingsplan voor dit gebied. Daarom is een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van dat bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo). Het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan (vergunning) moet worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing legt verantwoording af ten aanzien van:

- De passendheid binnen het gemeentelijk beleidskader;
- Functionele aspecten (parkeren, verkeer);
- Milieuaspecten;
- De waarden in de omgeving (ecologie, water, cultuurhistorie);
- De uitvoering.

Deze aspecten komen in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde.

1.2 Ligging

De geplande uitbreiding van de Aldi grenst aan de achterzijde van de huidige Aldi en ligt tussen de parkeerplaats en de Jan Mulderstraat in. Aan de westzijde van de Aldi bevindt zich een oud schoolgebouwtje, dat lange tijd dienst heeft gedaan als drukkerij (sociale werkplaats). Beide gebouwen zijn als het ware geïntegreerd. De oude school, de beoogde locatie van de uitbreiding, heeft haar gezicht nu op de Jan Mulderstraat.

1.3 Samenvatting advies

De Aldi wenst uit te breiden aan de achterzijde van het huidige winkelpand aan de Molenstraat. De structuurvisie centrum Vaassen geeft heldere richtlijnen voor de ontwikkeling van de initiatieflocatie. Het initiatief vult dit gebied niet geheel in conform de structuurvisie, maar staat doorontwikkeling in die richting ook niet in de weg. De ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd door de nieuwbouw, mits het gebouw duidelijke gezichten krijgt, de voorruimte aan de Jan Mulderstraat goed (tijdelijk) wordt ingericht als tuin en de voorzijde van het perceel de lintstructuur langs de Jan Mulderstraat helpt begeleiden. Er wordt geen ontsluiting gecreëerd van de parkeerplaats op de Jan Mulderstraat.



Jan Mulderstraat - zicht op Daams molen



Parkeerterrein bij de Aldi



Jan Mulderstraat - zicht op kerk



Jan Mulderstraat - zicht op kerk

Het initiatief levert geen belemmeringen op de milieuaspecten binnen het gebied. Door de verkeerskundige inrichting en het aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan de functionele eisen van de locatie. Ook de waarden in het gebied worden niet belemmerd. Door zowel het oppervlak afgekoppeld hemelwater, als het percentage groen te vergroten, verbetert de watersituatie. Ecologische waarden zijn niet in het geding.



Plankaart, Structuurvisie centrum Vaassen, 24-03-2009, LOS stadomland - blauwe cirkel locatie uitbreiding Aldi

2 Beleidskader

Voor de toetsing van een uitbreiding van een detail-handelsfunctie in het centrumgebied van een dorp geldt het gemeentelijke beleid als belangrijkste toetsingskader. De gemeente beschikt over een bestemmingsplan uit 1977 en een structuurvisie centrum Vaassen uit 2009.

2.1 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan dateert van oktober 1977. De initiatieflocatie heeft daarin een bestemming bijzondere doeleinden en werd toendertijd gebruikt als schoolgebouw. Later is er een drukkerij in gevestigd. Aan de voorzijde van het gebouw heeft de ruimte tot de Jan Mulderstraat de bestemming Tuin. Dit deel mag volgens het bestemmingsplan worden gebruikt voor 'tuin en terras met de daarbij behorende andere bouwerken en andere werken, parkeervoorzieningen daaronder begrepen'.

Het initiatief betreft de herbouw van het gebouw van de oude school en het wijzigen van het gebruik van de locatie. De bestemmingen bijzondere doeleinden en tuin zullen deels wijzigen in detailhandel.

De maximale hoogte van de bebouwing is in het bestemmingsplan 4 meter. De uitbreiding betreft ook een maximale hoogte van 4 meter. Op termijn kan sprake zijn van het realiseren van woningen op de supermarkt. In dat geval zal de maximale hoogte moeten worden uitgebreid.

2.2 Structuurvisie

De structuurvisie centrum Vaassen¹ bevat richtlijnen voor de omgeving van de Aldi (onder andere Jan Mulderstraat). Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten aansluiten op de ideeën uit deze structuurvisie.

In de structuurvisie wordt een assenkruis gedefinieerd met een noord-zuid-as en een oost-west-as (zie kaart ruimtelijke structuur uit structuurvisie centrum Vaassen). De oost-west as loopt over de Jan Mulderstraat, vanuit Daams molen richting kerk en Ireneveld. Deze as is van cultuurhistorische betekenis voor de kern.

Het centrum van Vaassen wordt gedragen door het assenkruis. Dit herkenbare assenkruis van Vaassen wordt in de structuurvisie ruimtelijk en functioneel versterkt. Het assenkruis moet ruimtelijk - qua bebouwing en inrichting en sfeer van de openbare ruimte - meer een samenhangend geheel worden. Bovendien moet op diverse plekken de kwaliteit van onaantrekkelijke achterkantsituaties aangepast worden en moet de uitstraling van parkeerplaatsen verbeteren (onder andere door het beeld groener te maken).



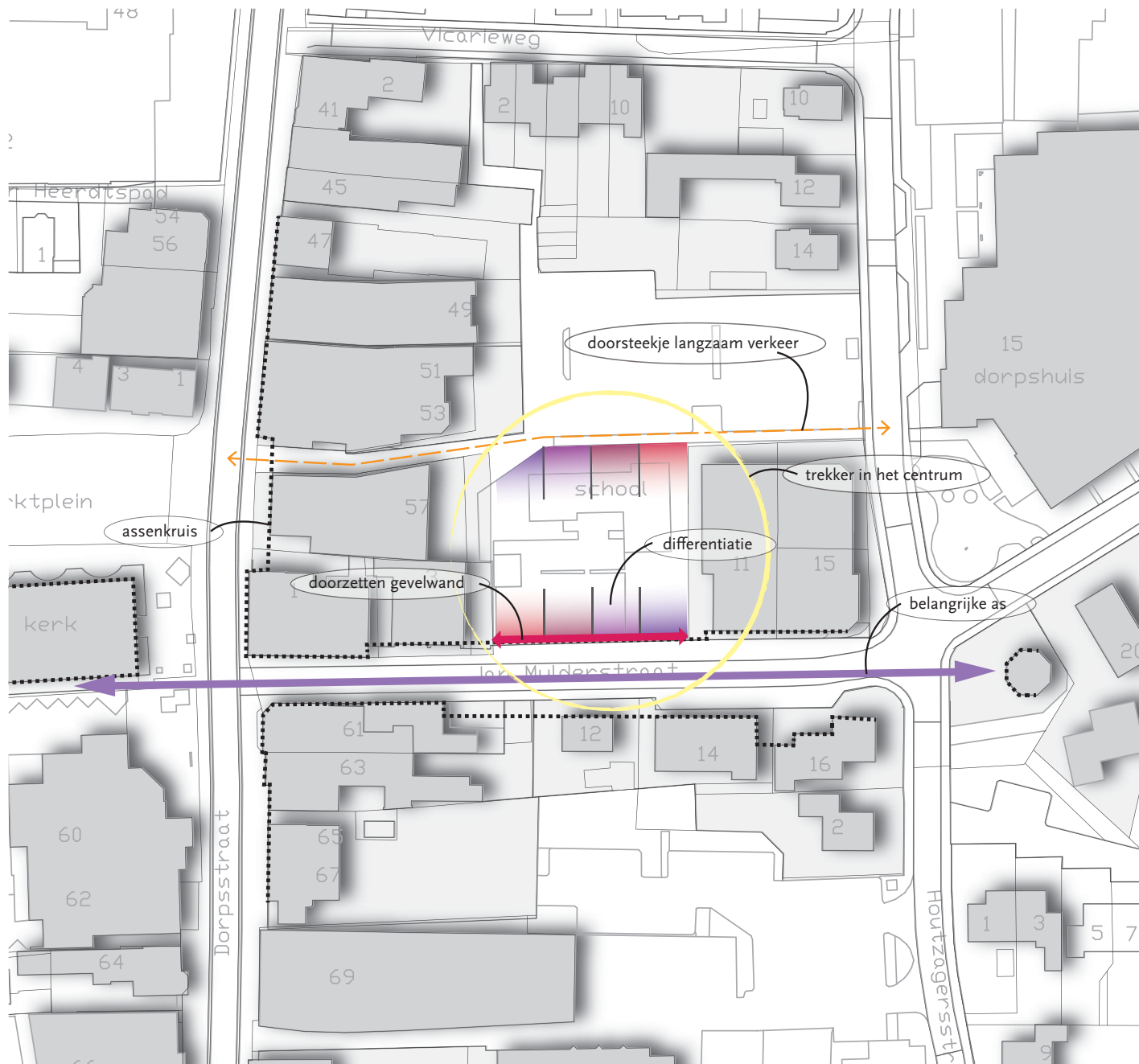
1. Structuurvisie Centrum Vaassen, LOS stedomland, 2009.



Functionele structuur, Structuurvisie centrum Vaassen, 24-03-2009, LOS stadomland - blauwe cirkel locatie uitbreiding Aldi



Ruimtelijke structuur, Structuurvisie centrum Vaassen, 24-03-2009, LOS stadomland - blauwe cirkel locatie uitbreiding Aldi



Analyse hoofdlijnen uit Structuurvisie centrum Vaassen voor omgeving Aldi

Op tal van plaatsen aan het assenkruis zijn verbeteringen mogelijk aan bestaande bebouwing en zijn kleine herstructureringen voorstelbaar. De visie geeft volop ruimte voor deze ontwikkelingen. De hoofdlijn is steeds dat deze nieuwe ingrepen afgestemd moeten zijn op de bestaande maat en schaal van het dorp. Bij de inrichting van de openbare ruimte, het gebruik van straatmeubilair en het toepassen van reclame is terughoudendheid gewenst. Het dorpse karakter van Vaassen moet ook hierin behouden blijven.

Bij een eventuele ontwikkeling van de locatie tussen de supermarkt (Aldi) en de Dorpstraat moet sprake zijn van een ontwikkeling naar twee kanten; zowel naar het parkeerterrein als naar de Jan Mulderstraat. Voor de invulling van deze locatie kan gedacht worden aan maatschappelijke functies en/of zakelijke dienstverlening in combinatie met wonen. 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.

Er zijn op deze plek twee routes van belang. Enerzijds de voetgangersverbinding tussen de parkeerplaats (bij de Aldi) en de Dorpsstraat, anderzijds de Jan Mulderstraat. Beide routes verdienen zoals gezegd herinrichting van de openbare ruimte. Ook de inrichting van de parkeerplaats (Aldi) en de kwaliteit van de randen (achterkanten Dorpsstraat) verdient verbetering.



Sagina



Leibomen



Pergola in huisvorm



Afrastering met groen

3 Het initiatief

Wat duidelijk uit de ‘structuurvisie centrum Vaassen’ naar voren komt is het belang van de oost-west-as. Het assenkruis in Vaassen dient versterkt te worden, mede door begeleiding van (passende) bebouwing. Bij herstructurering van de omgeving van de Aldi is het dan ook niet wenselijk om een gat te laten ontstaan aan de Jan Mulderstraat.

Een nieuwe ontwikkeling in de vorm van een gedifferentieerde gevel met passende dorpse architectuur zou hier het beste op aansluiten (te denken valt aan woningbouw met op maaiveld eventueel een laag dienstverlening of een maatschappelijke functie). Dit is de meest wenselijke situatie.

Zolang er geen markt is voor deze ontwikkeling kan hier een tijdelijke oplossing gezocht worden. Doel is echter wel om ruimte te behouden/reserveren voor een toekomstige passende ontwikkeling. Gedacht wordt daarom aan inrichtingselementen die op termijn weer kunnen verdwijnen, als een passende herontwikkeling zich voordoet.

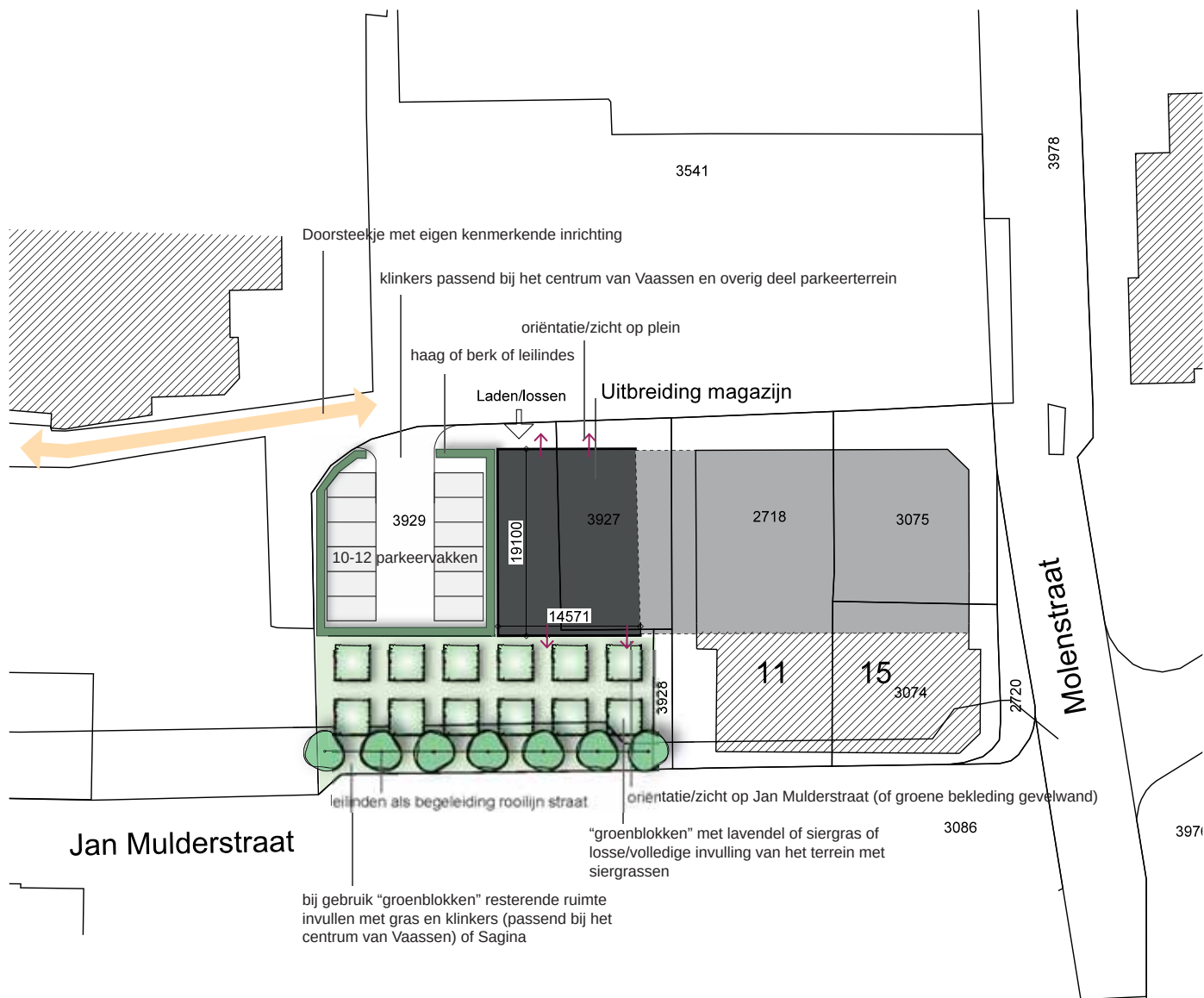
Uitgangspunt voor het gebouw:

- Bij de vormgeving van het gebouw worden geen blinde muren gemaakt richting de parkeerplaats (aan de noordzijde) en de Jan Mulderstraat. Aan de Jan Mulderstraat kan het gaan om een tijdelijke voorzijde. Door het aanbrengen van raampartijen kan de suggestie van voorzijde worden gewekt. Ook kan een groene bekleding de gevel aantrekkelijker maken.

Uitgangspunt voor de inrichting vormen de volgende punten:

- De inrichting levert een bijdrage aan het versterken van de oost-west as, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen en het doorzetten van een gevelwand;
- Het voorterrein aan de Jan Mulderstraat krijgt een nette tuinachtige inrichting;
- Het parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd aan de noordzijde van de initiatieflocatie, zodat de koppeling met de huidige parkeerplaats optimaal is en het geheel los komt te liggen van de Jan Mulderstraat;
- De ‘blinde wanden’ aan zowel de oostzijde (de achterzijde van de Aldi) als de westzijde (de perceelrand op de overgang naar het buurperceel) krijgen een groene aankleding, zodat onaantrekkelijke randen worden voorkomen.

Op verschillende manieren kan de inrichting van het perceel bijdragen aan het versterken van de oost-west-as aan de Jan Mulderstraat. Dit kan door verschillende vormen van opgaande groenelementen, zoals leilindes of een pergola. Daarmee wordt de inrichting gebruikt om de suggestie van doorlopende straat te wekken.



Los van de ontwikkeling van de ‘wand’ langs de Jan Mulderstraat dient het hele voorterrein een verzorgde uitstraling te krijgen. Vanuit praktisch oogpunt wordt uitgegaan van een onderhoudsvriendelijke inrichting. Gedacht wordt aan een invulling met siergras of lavendel. Dit kan in “groenblokken” of door middel van een lossere invulling op het terrein. Resterende ruimtes kunnen ingevuld worden met gras en klinkers of sagina. Bij het gebruik van klinkers en straatmeubilair (bijvoorbeeld zitelementen) is het van belang dat gekozen wordt naar de stijl die is/wordt gekozen in het centrum van Vaassen. De materialen dienen hier op aan te sluiten en dus ook aan te sluiten bij het dorpse karakter van Vaassen.

Aan de noordwestzijde van de initiatieflocatie wordt een compacte parkeerplaats gerealiseerd met 10 tot 12 parkeerplaatsen. Deze krijgt door de inrichting een duidelijke relatie met de huidige parkeerplaats. Wel houdt de ‘steeg’ haar eigen inrichting. Zoals de structuurvisie aangeeft blijft haar functie als informele doorsteek (tussen de Molenstraat en de Dorpsstraat) voor wandelaars behouden.



Voorbeelden van Lavendel en Siergrassen als beplanting

4 Toets aan omgevingsaspecten

Het doel van de ruimtelijke ordening in Nederland is om te komen tot een goede afstemming van alle ruimtelijk relevante beslissingen. Er moet gezorgd worden voor een verantwoord leef- en woonklimaat. Om die reden moet in een ruimtelijke onderbouwing aanmerkelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit een veelheid van wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, BEVI) werking. In het onderstaande wordt op de volgende aspecten ingegaan.

1. Functionele aspecten
 - a. Parkeren
 - b. Verkeer
2. Milieuaspecten
 - a. Activiteitenbesluit
 - b. Bedrijven en milieuzonering
 - c. Geluid
 - d. Fijnstof
 - e. Gevaar (externe veiligheid)
3. Waarden
 - a. Ecologie
 - b. Water
 - c. Cultuurhistorie en archeologie
 - d. Bodem

4.1 Toets aan de functionele aspecten

Parkeren

Bezoekers van de Aldi maken gebruik van de parkeer-ruimte, die pal ten noorden van de supermarkt ligt. Met de uitbreiding van de supermarkt is ook een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen nodig. De gemeente gaat daarbij uit van de CROW parkeerken-cijfers². De normen uit deze publicatie gaan uit van het realiseren van minimaal 3,0 tot maximaal 4,5 parkeerplaatsen bij een uitbreiding van 100 m² bruto vloerooppervlak (bvo) bij supermarkten. Bij een uitbreiding van 254 m² bvo betekent dat een maximum aantal parkeerplaatsen van 11,5. De ruimtelijke onderbouwing neemt daarom 10 tot 12 parkeerplaatsen als uitgangspunt.

Verkeer

In de huidige situatie wordt het terrein aan de voor-zijde van de 'oude school' (gedeeltelijk) gebruikt voor parkeren ten behoeve van de (voormalige) druk-kerij. Deze parkeerlocatie wordt ontsloten via de Jan Mulderstraat. In de nieuwe situatie zal de voorzijde van het terrein worden afgesloten voor auto's, zodat er geen verkeer van de parkeerplaats ten noorden van de Aldi richting de Jan Mulderstraat wordt ont-

2. CROW publicatie 182 2003.

sloten. Dit sluit bovendien aan op het streven van de gemeente om op termijn de Jan Mulderstraat in te richten voor eenrichtingsverkeer van west naar oost³.

4.2 Toets aan milieuaspecten

Activiteitenbesluit

Een supermarkt hoort binnen het activiteitenbesluit tot de A inrichtingen. Type A inrichtingen hebben geen verplichting om bij veranderingen een melding te doen als gevolg van de activiteiten. Bij de beoordeling of deze meldingsplicht er is wordt o.a. gekeken naar afvalstoffen, installaties (koel en vriesinstallatie), activiteiten, geluid en transport van de activiteit. Voor de uitbreiding van een supermarkt hoeft derhalve op zichzelf geen melding te worden gedaan.

Bedrijven en milieuzonering

Het initiatief betreft de vestiging van een supermarkt (detailhandel). In gemengd gebied hoeft geen afstand te worden gehouden tot gevoelige functies. De richtafstand voor een supermarkt in een rustig woongebied is 10 meter. De afstand in relatie tot de milieucategorie is gebaseerd op de richtafstanden zoals weergegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarom kan met de vestiging danwel uitbreiding van een supermarkt een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Geluid

Voor de beoordeling van het geluid is de Wet Geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wet Geluidhinder beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen te hoge geluidniveaus, veroorzaakt door o.a. het wegverkeer. Onder geluidgevoelige bestemmingen

worden functies verstaan, waar groepen mensen langere tijd verblijven. Het betreft in elk geval woningen, zorginstellingen en scholen. Supermarkten vormen geen geluidgevoelige bestemming. Andersom kan het verkeer als gevolg van een functie geluidsoverlast veroorzaken aan bestaande functies. De Wet geluidshinder benoemt geluidszones langs wegen. Binnen deze zones moet de geluidshinder op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige functies worden getoetst. Er worden echter geen eisen gesteld langs wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/u. Hiervan is sprake langs de Jan Mulderstraat.

Conclusie: Het initiatief is passend binnen de Wet geluidhinder.

Luchtkwaliteit

Bij nieuwe initiatieven moet worden aangetoond dat (nagenoeg) geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt. Hiertoe gelden de regels van de Wet Luchtkwaliteit (2007). In de praktijk kunnen initiatieven echter zo'n klein effect hebben op de luchtkwaliteit, dat er wel sprake is van (mogelijke) verslechtering, maar dat deze verwaarloosbaar is. Voor die situaties is er het 'Besluit niet in betekenende mate (NIBM)'. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Als een initiatief onder de werking van dit besluit valt is geen verdere toetsing aan de grenswaarde nodig.

Bij lage achtergrondconcentraties is het mogelijk om de NIBM methodiek los te laten en direct te toetsen

3. Structuurvisie centrum Vaassen, 24-03-2009, LOS stadomland.

overeenkomstig de a-grond van artikel 5.16, eerste lid, Wm. Dit houdt in dat aannemelijk wordt gemaakt dat geen grenswaarden worden overschreden. In dit geval gaat het initiatief om een relatief kleine uitbreiding van een bestaande supermarkt. Hierbij mag een beperkte toename van het winkelend publiek worden verwacht en als gevolg daarvan een lichte toename van het autoverkeer. Dit effect is echter niet noemenswaardig. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op de site www.nslmonitoring.nl een overzicht geplaatst van de achtergrondconcentraties van enkele stoffen. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit in het centrum van Vaassen goed is.

Geconcludeerd wordt dat aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van externe veiligheid kent drie sporen. Naast regels voor veiligheid en milieu (brongerichte maatregelen) kent de overheid omgevingsgerichte regels. Doel van deze regels is om veiligheidsrisico's voor mensen in de omgeving van bedrijven binnen aanvaardbare grenzen te houden. Voor bedrijven geldt het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een veiligheidsrisico vormen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacementen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

In de omgeving liggen geen inrichtingen die onder de Bevi vallen. Ook levert een supermarkt geen gevaar op voor haar omgeving. De koelvriesinstallatie valt binnen de normen die in de Bevi zijn genoemd.

Conclusie: er zijn geen hogere veiligheidsrisico's als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt.

4.3 Toets aan de waarden

Ecologie

In Nederland wordt de natuur beschermd door gebieden te beschermen en door soorten te beschermen. De gebiedsbescherming is gericht op de belangrijkste natuurgebieden van Nederland en staan bekend als Natura 2000 gebieden. De soortenbescherming is geregeld in de flora en faunawet.

Natura 2000

In de directe nabijheid van Vaassen bevindt zich het Natura 2000 gebied Veluwe. De Natuurbeschermingswet (Nb-wet 1998) regelt onder andere de bescherming van alle Natura 2000-gebieden. Deze juridische status geeft extra bescherming aan bijzonder waardevolle en kwetsbare natuurgebieden. Het belangrijkste onderdeel van de wet is dat er een aparte vergunning nodig is voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor deze gebieden. Het maakt daarbij niet uit waar die activiteiten plaatsvinden, dat kan zowel binnen als buiten het natuurgebied zijn (de zogenaamde 'externe werking'). Het initiatief betreft een klein project in bestaand stedelijk gebied op geruime afstand van dit Natura 2000 gebied (minimaal 2 kilometer). Er zijn daarom geen effecten van het initiatief op het Natura 2000 gebied.

Flora en fauna wet

De flora en faunawet kent een aantal verbodsbepalingen om kwetsbare soorten te beschermen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan, bijvoorbeeld door activiteiten buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

Het initiatief vindt plaats door het slopen van een oud schoolgebouwtje en deze te vervangen door een aanbouw van de supermarkt. Het schoolgebouw was tot voor kort in gebruik als drukkerij. De aanwezige bebouwing is niet geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen.

De directe omgeving is in de huidige situatie stenig te noemen. Er zijn geen gunstige omstandigheden voor vogels of zoogdieren of andere mogelijk beschermde dieren. Het is niet aannemelijk dat er zich op of om het gebouw broedplaatsen van vogels bevinden. Bij het snoeien of vervangen van bomen moet goed naast vogelnesten worden gekeken. Het is aan te bevelen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

Conclusie: de flora en faunawet levert geen beperkingen of aandachtspunten op ten aanzien van het initiatief. Ook kent het initiatief geen nadelige gevolgen voor het nabij gelegen Natura 2000 gebied.

Water

In de Vierde Nota Waterhuishouding is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is duurzaam stedelijk waterbeheer. Ook het beleid van de provincie Gelderland richt zich op duurzaam stedelijk waterbeheer. Het beleid van de water-

beheerder in dit deel van Gelderland is primair gericht op het vergroten van bergingscapaciteit en het verbeteren van de waterkwaliteit in het stedelijk gebied.

Het plan ligt aan de Jan Mulderstraat in Vaassen en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is circa 260 m² groot. In totaal zal er door sloop en nieuwbouw geen extra verhard oppervlak worden gecreëerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging, zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Het grondwaterpeil ligt ongeveer 150-200 cm onder het maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt echter in een grondwaterfluctuatietoneel zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. In deze zone is sprake van een verhoogd risico op grondwateroverlast als gevolg van een verwachte stijging van de grondwaterstand. Ter plaatse van het plangebied dient daarom rekening te worden gehouden met een stijging van de grondwaterstand. We raden aan te onderzoeken of de toekomstige stijging niet zal leiden tot grondwateroverlast.

Oppervlaktewater

Door het plangebied lopen geen watergangen.

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Ook zal niet extra worden geloosd op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt daarom geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

DWA en RWA

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater dient afgekoppeld te worden van de openbare riolering en geïnfilterd te worden in de bodem.

Procedures

Doordat dit plan kleiner dan 1.500 m² is, buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen etcetera betreft, valt het onder de “postzegelplannen” zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het “standaard wateradvies” geldt. Aangezien het plan zich binnen stedelijk gebied bevindt, zal het zoals afgesproken niet in het art. 10 BRO-overleg aan Waterschap Veluwe worden voorgelegd.

Cultuurhistorie

Het te slopen gebouw betreft geen Rijks- of gemeentelijk monument. Binnen het centrum van Vaassen hebben de Nederlands Hervormde kerk en de Molen een monumentenstatus. Van de kerk is de toren een rijksmonument terwijl het overige deel een gemeentelijk monument is. Daams' molen en het pand aan de Dorpsstraat 71 zijn gemeentelijke monumenten. Daams' molen heeft een molenbiotoop. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument.

Lange tijd heeft de ligging van de molen ervoor gezegd dat er nieuwe bouwprojecten niet mogelijk zijn geweest. De molen zal echter met 4,90 meter worden opgehoogd. Dat is voldoende om in het centrum tot een bouwhoogte van 10 meter te kunnen bouwen.

Conclusie: het initiatief levert geen beperkingen op voor de cultuurhistorische waarden in het gebied. Door het versterken van een oud lint kan het bijdragen aan de herkenbaarheid van de waarden.

Archeologie

De gemeente Epe heeft op 11 februari 2010 het Cultuurhistorisch beleid 2010-2015 vastgesteld met het daarbij behorende rapport en archeologische verwachtingswaardenkaart. Op deze archeologische verwachtingswaardenkaart heeft de initiatieflocatie aangegeven een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien het oppervlak groter is dan 2.500 m² en de werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm. De uitbreiding van het pand betreft een oppervlak van 254 m². Bovendien betreft het grotendeels een locatie waar zich ook in de huidige situatie bebouwing bevindt, waardoor de grond al beroerd is.

Conclusie: onderzoek naar archeologie is daarom niet nodig.

Bodem

In juli 2011 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de initiatieflocatie. Naast historisch onderzoek heeft een viertal boringen plaatsgevonden. Gebleken is dat er zich in het verleden geen bodemverontreinigingen hebben voorgedaan op de initiatieflocatie. Bij de huidige boringen is de grond en het grondwater onderzocht op allerlei mogelijke veront-

reinigende stoffen, waaronder metalen, minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen en vluchtige organische halogeen verbindingen. Zowel in de bovengrond, ondergrond als grondwater is geen van de componenten in waarden gemeten boven de streefwaarde of rapportagewaarde. Voor het grondwater waren de waardes voor zowel zuurgraad (pH) als EC normaal.

Op basis van de gemeten waarden is geconcludeerd dat aanvullende maatregelen en analyses niet nodig zijn. De milieuhygienische situatie is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5 Uitvoerbaarheid

De uitbreiding van de Aldi betreft een particulier initiatief. De kosten van deze verbouwing/uitbreiding, alsmede de kosten voor de opstelling van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Epe zal de planologische procedure volgen.

Er is gekozen voor onderhoudsvriendelijke materialen. Beheer van de (buiten)ruimte zal ondergebracht worden bij de huurder of op periodieke basis uitbesteed worden aan een hoveniersbedrijf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is.



LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8
5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

ruimtelijke onderbouwing | **uitbreiding**
Aldi - Vaassen