

Ruimtelijke onderbouwing

Dorpsstraat & Ter Heerdtspad Vaassen

Gemeente Epe

Datum: 13 juli 2018

Projectnummer: 170557

ID: NL.IMRO.0232.VAA023Heerdtshof-OVO1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	3
1.3	Vigerende regelingen	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid en regelgeving	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.4	Conclusie	28
4	Haalbaarheid van het project	29
4.1	Flora en fauna	29
4.2	Water	30
4.3	Archeologie	33
4.4	Cultuurhistorie	35
4.5	Verkeer en parkeren	38
4.6	Milieueffectrapportage	39
4.7	Geluid	40
4.8	Bedrijven en milieuzonering	41
4.9	Externe veiligheid	42
4.10	Luchtkwaliteit	43
4.11	Bodem	46
4.12	Molenbiotoop	47
4.13	Duurzaamheid	48
5	Uitvoerbaarheid	50
5.1	Economische uitvoerbaarheid	50
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Bijlagen:

1. Memo toets Ladder
2. Quick scan flora en fauna
3. Nader vleermuizenonderzoek
4. Milieukundig bodemonderzoek
5. Watertoets
6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

7. Akoestisch onderzoek

8. Inventariserend archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 48-52 in Vaassen ligt voormalige garage met showroom Wielink. Tegen de garage aan bevindt zich een bijhorende bedrijfswoning. Aan de Ter Heerdtspad 8 ligt een vrijstaande woning. Het voornemen bestaat om deze gronden te herontwikkelen tot een bibliotheek en 18 appartementen. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast wordt een deel van de gronden met bestemming 'Tuin', grenzend aan de oostzijde, ontwikkeld voor parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen. De voorgestelde herontwikkeling naar appartementen en een bibliotheek, en het slopen van de huidige bebouwing, past niet binnen deze bestemming.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. In artikel 2.12 onder lid 1 wordt omschreven dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om het voorliggende initiatief inzichtelijk te maken, aan te tonen dat deze aansluit bij de huidige beleidskaders en om de ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid te onderbouwen.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

Het project is gelegen op de hoek Dorpsstraat – Ter Heerdtspad in Vaassen. De Dorpsstraat is een hoofdontsluiting voor het centrum van Vaassen. In de huidige situatie bevindt zich op de planlocatie een voormalige garage. Omdat de voorgevel in vergelijking met de andere bebouwing enigszins terug ligt, is hier een soort plein in het straatbeeld ontstaan. Het Ter Heerdtspad begrenst het plangebied aan de zuidzijde. Dit is een smalle straat die uitkomt op een parkeerterrein met een hier achter gelegen showroom. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het besluitgebied te zien.



Luchtfoto met globale aanduiding besluitgebied in rood (bron: Google maps)



Ligging plangebied in Vaassen op topografische kaart (bron: opentopo.nl)

1.3 Vigerende regelingen

Op dit moment geldt voor het besluitgebied het bestemmingsplan 'Centrum Vaassen'. Dit bestemmingsplan is op 4 april 2013 door de gemeenteraad van Epe vastgesteld. Het besluitgebied heeft hierin de bestemming 'Detailhandel' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Daarnaast geldt er een 'gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. De rode contour geeft globaal aan waarbinnen het besluitgebied is gelegen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding besluitgebied (rood)(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden aangewezen voor 'Detailhandel' zijn bestemd voor:

- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- wonen op de eerste verdieping of daarboven, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, beperkt tot het bestaande aantal woningen;
- zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de bestaande locatie; met daarbij behorende:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Voor de gronden geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80% en is er een bedrijfswoning toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Op deze

gronden geldt een onderzoeksplicht wanneer bouwwerken worden gerealiseerd die groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter zijn.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, onverminderd het in deze regels bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

Op grond van het geldende bestemmingsplan behoren een bibliotheek en woningen en niet tot de gebruiksmogelijkheden en is voorgenomen ontwikkeling op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de molenbiotoop.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen aan bod in hoofdstuk 5.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het besluitgebied ligt midden in het centrum van Vaassen. Het project is gelegen op de hoek Dorpsstraat – Ter Heerdtspad. De Dorpsstraat loopt in noord-zuidelijke richting door het hart van het centrum. Aan deze straat, waar de oostzijde van het besluitgebied aan grenst, liggen diverse winkels en andere centrumvoorzieningen. De garage en de bedrijfswoning grenzen aan de noordzijde tegen diverse vormen van detailhandel waaronder een kledingzaak, een kapper en een sportschool. Aan de Westzijde van het besluitgebied, ten westen en ten noorden van de woning aan de Ter Heerdtspad 8, liggen diverse vrijstaande woningen. Ten zuiden bevinden zich meer winkels aan de Dorpsstraat en vrijstaande woningen aan de Ter Heerdtspad. Tegenover het plangebied, aan de oostzijde, loopt de Vicarieweg die haaks ligt ten opzichte van de Dorpsstraat. Hier bevinden zich vooral woningen aan beide zijden.



Aanduiding plangebied op kaartbeeld functionele structuur uit structuurvisie Vaassen (plangebied t.h.v. lichtblauwe ster)

Het besluitgebied

Het project is gelegen op de hoek Dorpsstraat – Ter Heerdtspad in Vaassen. Het besluitgebied bestaat uit een garage met bijhorende bedrijfswoning en een vrijstaande woning. De voormalige garage en de bedrijfswoning zijn beide met de voorzijde gericht naar de Dorpsstraat. Tussen de twee panden en de Dorpsstraat ligt een parkeerterrein dat een aanzienlijk deel van het besluitgebied beslaat. Omdat de voorgevel in vergelijking met de andere bebouwing enigszins terug ligt, is hier een soort plein in het straatbeeld ontstaan. Aan de achterzijde van de garage, tussen de woning aan de Ter Heerdtspad en de garage, bevindt zich een bestraat terrein. De garage grenst aan de noordelijke en zuidelijke grenzen van het besluitgebied. De bedrijfswoning grenst met zowel met de achterzijde als de zijde gericht naar het zuiden aan de garage. De vrij-

staande woning aan het Ter Heerdtspad heeft een voor- en achtertuin. Ten aanzien van de voorgevel grenst een garage aan de oostzijde van de woning. Zowel de woning als het terrein eromheen zijn vervallen. Hetzelfde geldt voor de garage, de bedrijfswoning en het terrein eromheen. Op onderstaande afbeeldingen wordt de huidige situatie weergegeven.



Projectgebied aangegeven in rood (bron: PDOK, bewerking: SAB), het betreft de kadastrale percelen Gem. Vaassen, Sectie C, nummers 2770, 2769 en 2100



Vrijstaande woning aan de Ter Heerdtspad (bron: Google maps)



Aanzicht zijkant garage aan de Ter Heerdtspad (bron: Google maps)



Aanzicht garage en daarachter bedrijfswoning aan de Dorpsstraat (bron: Google maps)



Aanzicht bedrijfswoning en daarachter garage aan de Dorpsstraat (bron: Google maps)

2.2 Toekomstige situatie

Inleiding

Na diverse mislukte plannen tot herontwikkeling door derden is vanaf 2013 in overleg met een projectteam van de gemeente een plan voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige garage Wielink ontstaan. Bij de planvorming waren diverse meerwaarden het uitgangspunt, namelijk de centrumfunctie, de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving. Verder was het zaak dat een goede aansluiting wordt bereikt bij het 'Herinrichtingsplan openbare ruimte van Vaassen' waaraan de gemeen-

te momenteel werkt. Hiervoor zijn het ontwerp van de bebouwing en openbare ruimte in samenhang met elkaar ontwikkeld.



Indicatieve situatietekening met plan (bron: Hager Huigens Tuin en Landschapsarchitecten bnt)

Planbeschrijving en ruimtelijke inpassing

Binnen het plan zal al de bestaande bebouwing op de projectlocatie worden verwijderd. Het bestaande bedrijfsgebouw van de voormalige garage heeft geen specifieke ruimtelijke kwaliteit: het betreft een bedrijfshal in een matige onderhoudssituatie. hetzelfde geldt voor de vrijstaande woning aan de Ter Heerdtspad 8. De gebouwen dragen niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit in de Dorpsstraat en de Ter Heerdtspad. Binnen het plan zullen na de sloop op de locatie twee woongebouwen worden gerealiseerd.

Het eerste gebouw wordt gesitueerd aan de Dorpsstraat. Hierbij wordt de huidige voorgevelrooilijn aan de Dorpsstraat intact gelaten. Aanleiding hiervoor is dat het huidige straatprofiel bij het besluitgebied wordt gezien als waardevol, net zoals de bestaande moeraseik, die door haar omvang en uitstraling beeldbepalend is in de straat. Het plan biedt de mogelijkheid om de ruimtelijke inrichting van de Dorpsstraat te verfrazen. De waardevolle moeraseik kan, dank zij de verspringing in de gevel, een nog voornamere plaats innemen.

Het gebouw sluit eveneens aan op de bestaande functionele karakteristiek, waarbij de bovenverdiepingen in gebruik zijn als woning en de begane grond als openbare functie. Op de begane grond wordt een bibliotheek gevestigd. Dit is een belangrijke maatschappelijke functie die juist door de ligging op de rand van het echte winkelgebied van Vaassen zeer op zijn plaats is. De vormgeving van het gebouw weerspiegelt hiernaast de functie ervan.



Vogelvluchtimpressie met op de voorgrond gebouw Ter Heerdtspad en daarachter gebouw aan Dorpsstraat (bron: OnzeBouwmeester)

Het tweede gebouw wordt gerealiseerd aan het Ter Heerdtspad. Gezien de wat meer achterliggende situering, wordt dit gebouw kleiner uitgevoerd in grotendeels 2 lagen met een derde terugliggende bouwlaag. Het gebouw wordt op geruime afstand gelegd van de bestaande smalle straat, met hiervoor ruimte voor een openbare ruimte die groen wordt ingericht. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plekke sterk verbeterd. De bestaande smalle straat wordt als het ware opengewerkt en er ontstaat een aantrekkelijk openbaar gebied. Op het achterterrein is ruimte voor parkeren.

Functioneel programma

Binnen het gebouw aan de Dorpsstraat is ruimte voor een bibliotheek op de begane grond. Op de verdiepingen is ruimte voor in totaal 8 appartementen.

Het gebouw aan het Ter Heerdtspad biedt ruimte aan nog eens 10 appartementen, waarvan 4 op de begane grond, 4 op de verdieping en 2 op de twee verdieping (dit zijn 'penthouses'). Door het toepassen van 2 lift-trappenhuizen is een zogenaamde portiekontsluiting mogelijk.

Parkeren wordt geheel opgelost op eigen terrein met 22 parkeerplaatsen en 10 bergingen.

De koopappartementen hebben een afmeting van circa 80-90 m² GBO, de 2 zogenaamde penthouses hebben een bruto vloer oppervlak van circa 170 m² en een GBO

van ca 140 m². Het verkoopsegment van de 18 appartementen wordt omschreven als middelduur en hoger. De appartementen worden energieneutraal uitgevoerd.

De bibliotheek wordt verplaatst vanaf de bestaande locatie aan de Kerkweg 16 te Vaassen. De bestaande bibliotheek heeft een bruto vloeroppervlakte (BVO) van circa 500m². De bibliotheek in het plangebied zal met circa 450m² BVO een vergelijkbare oppervlakte beslaan.

Meerwaarde

Het project beschikt over een aantal kwaliteiten die een meerwaarde leveren voor de (directe) omgeving;

- Het project geeft een impuls aan de omgeving en de bewoners zorgen met hun aanwezigheid voor een levendige woonomgeving. Dit is ook in het kader van de sociale veiligheid van belang.
- De woningen zijn zeer geschikt voor senioren en minder validen.
- Door het bouwen van nieuwe woningen kunnen inwoners wooncarrière maken. Door te verhuizen komt er doorstroming op gang en volgt er een impuls in de woningmarkt.
- Er zullen diverse duurzaamheidsprincipes worden toegepast bij het plan, onder meer wat betreft het materiaalgebruik, energiegebruik ('Energie in balans') en de behandeling van regenwater. Er zal worden voldaan aan de GPR-gebouw score die de gemeente hanteert.

Beeldkwaliteit en architectuur

De vormgeving van de beide gebouwen is geïnspireerd op de statige herenhuizen uit het verleden van de Dorpsstraat.

Het gebouw aan de Dorpsstraat krijgt een zorgvuldig uitgewerkte vormgeving, waarbij de omvang van het gebouw visueel wordt opgebroken in drie bouwvolumes met een eigen uitstraling en architectonische afwerking. Hiermee draagt het gebouw bij aan de 'pandje-naast-pandje'-karakteristiek van de bestaande Dorpsstraat. Het verschil in architectonische uitwerking van de drie onderdelen past hiernaast goed in de bestaande karakteristiek van de Dorpsstraat die zich nu al kenmerkt door een veelheid aan bouwstijlen. Het gebouw wordt uitgevoerd in twee tot drie lagen met kap en sluit hierbij aan op de maatvoering van de omliggende bebouwen. Het ontwerp van de bibliotheek is uitnodigend naar de Dorpsstraat en in de achtergevel geeft de aanbouw een transparante verbinding met de hof.



Impressie nieuwe gebouw vanaf de Dorpsstraat (bron: OnzeBouwmeester)

Het tweede gebouw aan de Ter Heerdtshof wordt eveneens zorgvuldig vormgegeven. De omvang van het gebouw wordt gebroken door de verdeling in zes geveldelen, die in steeds wisselende kleuren (bruin, grijs, wit) worden vormgegeven. Ook verspringingen in de gevel versterken de geleding van het gebouw. Het parkeren wordt geconcentreerd op een ingesloten locatie aan de achterzijde en hiermee zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. De bergingen vormen een extra visuele afscherming richting de aangrenzende woning.



Impressie gebouw aan Ter Heerdtspad (voorzijde) (bron: OnzeBouwmeester)



Impressie gebouw aan Ter Heerdtspad (achterzijde) (bron: OnzeBouwmeester)

Gekozen is bij beide gebouwen voor een portiekontsluiting van de appartementen. Hierdoor zijn geen galerijen nodig en ontstaat een aantrekkelijk gevelbeeld. De appartementen aan de westzijde van de hof hebben een goede ligging qua bezonning. De aflopende bouwhoogte van drie naar twee bouwlagen en de parcellering van de gevels harmonieert met de aanwezige woningen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) & Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke plannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen

en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling worden er in totaal 18 wooneenheden in de vorm van appartementen en een bibliotheek gerealiseerd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Aangezien voorliggend project met 18 appartementen in een ontwikkeling van meer dan 12 woningen voorziet zal onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoeften aan de woningen.

In een separate memo¹ is voor de ontwikkeling een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Deze memo is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste bevindingen uit de memo worden in deze paragraaf besproken.

Kwantitatieve behoefte

Onderhavig plangebied is gelegen in het centrum van Vaassen en wordt ook binnen de structuurvisie Vaassen genoemd als herontwikkelingslocatie. Hiermee komt de locatie zonder twijfel in aanmerking komt voor realisatie in de periode 2015-2019. De gemeente heeft hiernaast voor het plangebied capaciteit gereserveerd. Het plan is opgenomen in het 'Beleidskader nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit'. Het plan past daarmee in het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken. Hiermee kan worden geconcludeerd dat voor het initiatief sprake is van een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Onderhavig project kan uitstekend invulling geven aan de behoefte aan meer woningen geschikt voor senioren. De woningen betreffen appartementen (nultredenwoningen) in het centrum Vaassen en dichtbij de hier aanwezige voorzieningen. De woningen kunnen worden uitgevoerd als verzorgd wonen. Hiermee is de kwalitatieve behoefte eveneens voldoende aangetoond.

Conclusie

De toetsing aan de Ladder heeft aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stede-

¹ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. 22 maart 2018 (SAB).

lijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland richt zich formeel op de komende tien jaar, maar kijkt ook naar de langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan

wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Specifieke aspecten

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het besluitgebied zijn aangewezen voor de aspecten 'intrekgebied', 'molens in Gelderland' en 'stedendriehoek'.

Intrekgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt.

Aangezien voorliggend project enkel de realisatie van een woning mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening. Het project is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

Molens in Gelderland

Verder zijn de gronden aangewezen voor 'Molens in Gelderland'. De provincie en haar partners streven samen naar het in stand houden van de molens in Gelderland. De molens zijn een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland. De ambitie van de provincie is dat de omgeving van de molens zodanig ingericht wordt dat de molens kunnen blijven draaien. Dit is een randvoorwaarde. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen.

In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

In paragraaf 4.12. wordt nader ingegaan op de molenbiotoop. Hieruit blijkt dat onderhavig plan de vrije windvang en het functioneren van de molen niet belemmert.

Grondwaterfluctuatietoneel

Het besluitgebied ligt in een zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietoneel. Door klimaatveranderingen en schommelingen in neerslag neemt de kans op grondwateroverlast toe. Het is daarom van belang

om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zonodig maatregelen te nemen.

Voor deze ontwikkeling is een watertoets doorlopen; de uitkomsten hiervan worden in paragraaf 4.2 nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er voor het plangebied geen specifieke overwegingen zijn.

Stedendriehoek

Een goed vestigingsklimaat is een belangrijke troef van de regio Stedendriehoek. De regio is goed bereikbaar en ligt in het unieke landschap van de Veluwe, Salland, Achterhoek en de IJsselvallei. De voordelen van stad, dorp en platteland worden er gecombineerd. Maat en schaal van het gebied zijn overzichtelijk en de sociale betrokkenheid is groot.

Centrale opgave is een nog verdere versterking van het vestigingsklimaat in de regio. Daaraan liggen vier deelopgaven ten grondslag:

- innovatie krachtig maken;
- sociaal kapitaal beter benutten;
- blijven werken aan bereikbaarheid;
- de leefomgeving met kwaliteit versterken.

Eén van de speerpunten is het met kwaliteit versterken van de leefomgeving met onder meer de volgende ambities;

- afstemmen van wonen, werken en voorzieningen;
- kwaliteit van de leefbaarheid vasthouden.

Onderhavig plan past binnen de speerpunten voor de regio. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een bibliotheek en appartementen. Daarmee voorziet het in een kwalitatieve toevoeging in de woningvoorraad en voorziet de bibliotheek een belangrijke maatschappelijke functie in het centrum. Bovendien past de ontwikkeling beter in het straatbeeld dan de huidige bebouwing en versterkt het de leefbaarheid van het centrum.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze

rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder. Eén van de aanvullende speerpunten betreft het prioriteren van hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.

Toetsing

Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past de ontwikkeling van de woning qua aard en schaal binnen de kenmerken en karakteristieken van het straatbeeld van de Dorpsstraat en de Ter Heerdtspad. De bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat kenmerkt zich voornamelijk door winkels en andere vormen van detailhandel met daarboven woningen. Voorgenomen ontwikkeling sluit hier op aan door op de begane grond een bibliotheek te realiseren met daarboven woningen in de vorm van appartementen. Aan de ter Heerdtspad bevinden zich aan beide zijden woningen en met de realisatie van appartementen sluit dit qua functie beter aan bij de omgeving dan de huidige bebouwing van de voormalige garage.

Daarmee wordt gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de doeleinden van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het toevoegen van extra kwaliteit aan het gebied.

Conclusie

Voorgenomen project is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Centrum Vaassen

Inleiding

Voor het centrum van Vaassen is d.d. 14-05-2009 de structuurvisie centrum Vaassen vastgesteld². Met dit document legt de gemeente Epe de hoofdkoers 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

² LOS stadomland B.V. (24 maart 2009) structuurvisie centrum Vaassen, rapport 2.0232.0001.R.002.

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 hoofdkeuze die relevant is voor het besluitgebied:

- 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 zidentree moeten met elkaar in functioneel opzicht in balans zijn;

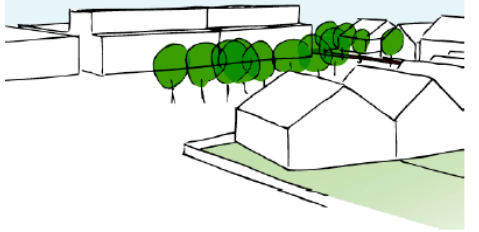
Op basis van de hoofdkeuzen gelden de volgende doelen die raken met voorgenomen ontwikkeling:

- het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, gericht op een betere verblijfskwaliteit;
- 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.

Specifieke locatie

In de structuurvisie is een aantal concrete ontwikkelingslocaties aangewezen, die een eerste bijdrage aan een sterker centrum moeten leveren. Het terrein van de garage is aangewezen als ontwikkellocatie waarvoor tevens een aantal ambities zijn opgesteld. Deze ambities vormen geen beoordelingskader voor initiatieven voor de locatie maar geven een gewenste richting aan.

Hierna is de specifieke passage uit de structuurvisie opgenomen:

Locatie garage Wielink <i>Ambitie: bebouwing begeleidt de Dorpsstraat</i> Op de plaats van garage Wielink wordt ruimte voor winkels gecreëerd. Boven de nieuwe winkels kunnen appartementen worden gebouwd. Het parkeren ten behoeve van dit programma moet op eigen terrein worden opgelost. De parkeerplaats kan op termijn, wanneer de Dorpsstraat autovrij is geworden, bereikt worden via het Ter Heerdtspad en de Torenstraat. De bebouwing mag bestaan uit maximaal twee verdiepingen met kap danwel een derde terugliggende bouwlaag. Er dient gestreefd te worden naar een smalle en wisselende percelering van de bebouwingswand. Op het binnenterrein ontstaat een rustig hofje. Hier is ruimte voor grondgebonden woningen in 1 à 2 bouwlagen afgedekt met een kap in aansluiting op de woonomgeving van het ter Heerdtspad en de Torenstraat. De begrenzing van deze herstructurering staat nog open.	suggestie locatie garage Wielink 
--	--

Bovengenoemde richtlijnen dienen als ambitie voor het terrein maar zijn geen strak beoordelingskader. Het voorliggende project vindt aansluiting bij de ambities door een traditionele bouwstijl aan te houden richting de Dorpsstraat. Beide gebouwen bestaan

uit twee bouwlagen met een derde terugliggende bouwlaag. Beide gebouwen kennen variatie in gevels en zijn 'geparcelleerd'. Het gebouw aan de Dorpsstraat heeft een duidelijke plint waarmee wordt aangesloten bij de omliggende centrumfuncties. Qua materiaal wordt tevens aangesloten bij de omgeving door onder meer soortgelijke kleuren en dakpannen te gebruiken. Een nadere uiteenzetting van de beeldkwaliteit is opgenomen in paragraaf 2.2.

Conclusie

Algemeen

Met onderhavig plan kan deels invulling worden gegeven aan de beleidspunten uit de structuurvisie Vaasen. De bibliotheek op de begane grond en de appartementen erboven versterken de samenhang van de functies in de Dorpsstraat en de kwaliteit van zowel deze straat als ook de achterzijde aan de Ter Heerdtspad. Voor de gevel wordt een aantrekkelijke verblijfsruimte gerealiseerd en ook de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de appartementen en de bibliotheek hebben een aantrekkelijk karakter. De stedenbouwkundige structuur en de kwaliteit van de openbare ruimte worden hiermee door onderhavig plan versterkt.

Inzake ontwikkelingslocatie garage Wielink

Als aan de specifieke uitspraken wordt getoetst van locatie garage Wielink, dan kan worden gesteld dat het plan hier binnen past:

- Aan de ambitie “begeleidt de Dorpsstraat” wordt gevolg gegeven. Het gebouw aan de Dorpsstraat zorgt voor een duidelijke straatwand. Met de verspringing in de gevel wordt de locatie van de moerasedijk benadrukt.
- Er is sprake van een centrumfunctie (geen winkels, maar een bibliotheek) op de begane grond en woningen op de verdiepingen.
- Er wordt geparkeerd op eigen terrein, het parkeerterrein is bereikbaar via het Ter Heerdtspad en de Torenstraat.
- De gevels worden geleed (geparcelleerd) middels de architectonische vormgeving. Er is sprake van een duidelijke ‘pandje-pandje’-structuur, waarmee de bebouwing verticaal wordt geleed
- Aan de Ter Heerdtshof ontstaat het beoogde rustige hofje; dit krijgt een groen karakter.
- Wat betreft de gebouwen kan worden gesteld dat de beoogde bebouwing twee lagen met terugliggende derde laag aan het Ter Heerdtspad betreft. De ruimtelijke impact van twee lagen en een derde terugliggende laag is vergelijkbaar met een gebouw van maximaal twee bouwlagen met kap. Verder is het gebouw verder van de Ter Heerdtshof gelegen dan de bestaande bebouwing.
- Aan de Dorpsstraat kan, gezien de importantie van deze straat en het feit dat de gevel terugligt, een bouwmassa van drie lagen eveneens passend gevonden worden. Deze bouwmassa wordt verder gebroken door deels te werken met kappen. Verder kan ook gesteld worden dat de voorgevel van het gebouw verder van de Dorpsstraat af is gelegen dan bestaande bebouwing. Ook door dit feit is een wat hogere bebouwing gewenst.

Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan goed aansluit op de specifieke beleidsuitspraken voor locatie garage Wielink in de structuurvisie Vaasen.

3.3.2 Woonvisie 2013

In de woonvisie uit 2013 staat dat de gemeenteraad de komende jaren wil werken aan geschikte woningen die passen bij de inwoners. Dan gaat het niet alleen over jongeren en betaalbare huisvesting. In de woonvisie 2013 wordt ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor toegankelijke woningen en woonomgevingen voor de groeiende groep senioren. In de woonvisie 2013 uit zich dit ook in de wens senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen als gevolg van de veranderingen in het sociale domein. Door het Kabinet is daarvoor zelfs het “Aanjaagteam Langer zelfstandig Wonen” ingesteld. Momenteel loopt overigens binnen onze gemeente het project “Thuis wonen, nu en later” om senioren daarvan bewust te maken.

Levensloopbestendige woontypes zijn in de huidige woningvoorraad beperkt aanwezig. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad is daarnaast niet geschikt voor ouderen (woningmarktonderzoek, p 30 en 31). In de woonvisie 2013 is dan ook opgenomen dat nieuwe woningen (ook) geschikt moeten zijn voor senioren, gezien de sterke en verdere stijgende behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Het aantal oudere huishoudens groeit ook het sterkst de komende periode. Ook daalt de huishoudensgrootte.

Daarnaast is het nodig om woningen aan de bovenkant van de verhuisketen, ofwel woningen voor senioren, toe te voegen aan de bestaande voorraad. Daardoor kunnen jongere huishoudens doorstromen naar de woningen die senioren achterlaten. De doorstroming vraagt enerzijds om een goede kwaliteit van de bestaande voorraad en anderzijds om het toevoegen van woningtypen die aantrekkelijk zijn voor senioren. Het gaat dan vooral om woningen die levensloopgeschikt zijn en die qua type en prijsklasse aansluiten op de behoefte van senioren. Ook een goede kwaliteit van de woning en directe woonomgeving zijn van belang om doorstromers te verleiden om te verhuizen naar een andere woning. De beoogde nieuwbouw aan voorziet dan ook in een behoefte vanuit de praktijk. Het plangebied ligt in het centrum van Vaassen en nabij voorzieningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Woonvisie 2013. Met onderhavig plan worden kwalitatief hoogstaande woningen (appartementen) gerealiseerd die bij uitstek geschikt zijn voor senioren en die levensloopbestendig zijn.

3.3.3 Woonagenda 2016 - 2020

De Woonagenda 2016-2020 is op 13 oktober 2016 vastgesteld. De Woonagenda is een uitwerking van de Woonvisie uit 2013 en beschrijft concreet waarop de inzet van de gemeente de komende vier jaar gericht is.

- In de woonagenda is opgenomen dat het aantal nieuw te bouwen woningen voor de periode 2015-2024 820 woningen groot is, waardoor extra mogelijkheden ontstaan voor nieuwe woningbouwinitiatieven.
- In de Woonagenda is onder meer opgenomen dat het wonen voor ouderen van belang is. Hierbij wordt nadruk gelegd op het langer zelfstandig wonen. Hierbij geldt dat wordt gestreefd naar uitbreiding van het aantal gelijkvloerse of levensloopbe-

stendige woningen (zowel huur als koop en goedkoop en duur) door middel van nieuwbouw in en direct rond het centrum van Epe en Vaassen.

- Ook de huisvesting van jongeren/starters en kleine huishoudens wordt van belang geacht. Ook duurzaamheid wordt als een belangrijk uitgangspunt voor de toekomst gezien; hierover worden enkele specifieke uitspraken gedaan.

Toetsing

Onderhavig plan kan bijdragen aan het beleid in de Woonagenda. Met het plan worden 18 appartementen (gelijkvloerse woningen) gerealiseerd in het centrum van Vaassen. Deze woningen zijn geschikt voor senioren (verzorgd wonen) en zijn door de ligging dichtbij alle voorzieningen uitstekend geschikt voor senioren.

Hiernaast worden bij het plan diverse duurzaamheidsprincipes toegepast. Zie hiervoor verder paragraaf 4.13.

3.3.4 Beleidskader nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit

De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2016 het beleid voor nieuwe woningbouwinitiatieven uit 2015 gewijzigd. In het beleid staat onder welke voorwaarden een woningbouwinitiatief als kansrijk wordt aangemerkt. Ook worden kansrijke locaties benoemd en heeft de gemeenteraad opnieuw aangegeven woningbouwplannen in te trekken als blijkt dat plannen niet van de grond komen. De gemeenteraad wil op deze manier ruimte maken voor kansrijke initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van onze gemeente.

In de Woonvisie worden een aantal kwaliteitscriteria genoemd als het gaat om de locaties waarbinnen woningen gerealiseerd kunnen worden. De Woonagenda gemeente Epe 2016-2010 betreft een beleidsmatige concretisering van de Woonvisie en borduurt op het vorenstaande voort. Vandaar dat de doelstellingen van dit nieuwe beleid over nieuwe woningbouwinitiatieven ongewijzigd blijven ten opzichte van het huidige beleidskader.

In de Woonvisie 2013 is de koers uitgezet voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe woningbouwinitiatieven hebben invloed op de bestaande plannen. De plancapaciteit neemt bij het honoreren van het nieuwe woningbouwinitiatief toe. Dit is niet (altijd) gewenst. Door nieuwe woningbouwplannen toe te voegen, ontstaat automatisch het mechanisme om te herprogrammeren en neemt de concurrentie tussen locaties toe. Uiteindelijk zal in een dergelijke situatie ook de oproep vanuit de provincie Gelderland en de regio Stedendriehoek klinken om de plancapaciteit te verlagen om binnen de gemaakte kwantitatieve afspraken te kunnen blijven.

Als basisregel geldt dat geen medewerking verleend wordt aan nieuwe verzoeken om woningbouw, voor zover deze niet zijn opgenomen in de gemeentelijke planningslijst zoals deze jaarlijks (1 april) bij de provincie Gelderland wordt aangeleverd.

De gemeente Epe wil openingen creëren op de woningbouwmarkt om kansrijke initiatieven te realiseren als daarmee maatschappelijke doeleinden nagestreefd worden. Met het beleid streeft de gemeente dan ook de volgende doelen na:

- Het tegengaan van leegstand in de kernen en het toevoegen van ruimtelijk kwaliteit dat ten dienste staat aan het vestigingsklimaat en leefbaarheid van de omgeving;
- De transitie in de zorg en het demografisch perspectief;
- De landschappelijke kwaliteit van het buitengebied.

Vanzelfsprekend bezit de gehele gemeente kwaliteit en heeft elke plek een identiteit, dan wel liggen er kansen beiden te verbeteren. Als echter van dit gegeven wordt uitgegaan, is het zoekgebied voor woningbouw te groot gezien de beperkte plancapaciteit en is het mogelijk dat voorkeurlocaties voor woningbouw achter het net vissen, omdat de plancapaciteit niet (meer) toereikend is. De doelstellingen van dit beleid, gevoegd bij het beleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld (ruimtelijk/economisch) leidt ertoe dat de zoeklocaties voor woningbouw oplichten uit:

- de structuurvisies van de centra van Epe en Vaassen;
- de waardevolle- en beeldbepalende structuur van de kernen Emst, Epe, Oene en Vaassen;
- het beleid voor vrijkomende agrarische gebouwen en het landgoederenbeleid.

Voor de kernen Epe en Vaassen (bebouwde kom) houdt dit in dat een locatie kansrijk is:

- als deze gelegen is binnen de grenzen van de structuurvisie voor het centrum van Epe (vastgesteld 2011) en voor het centrum van Vaassen (vastgesteld 2009);
of:
- als sprake is van het herstructureren/revitaliseren van bestaand vastgoed binnen de bebouwde kom, dan wel sprake is van een braakliggend perceel waarop een bouwtitel rust en de betreffende locatie gelegen is in een waardevolle of beeldbepalende structuur;.
of
- als sprake is van het verplaatsen van detailhandel gelegen buiten het kernwinkelgebied naar de centra van Epe en Vaassen, één en ander zoals dat is aangeduid in de structuurvisie van het centrum van Epe en Vaassen;
of
- als sprake is van een transformatie naar wonen van een bestemming met een maatschappelijke functie en een herbenutting van de maatschappelijke functie onaanvaardbaar is in de toekomst.

Conclusie

Het project valt binnen de kern van Vaassen. Dit gebied is aangewezen als kansrijk voor woningbouw en is genoemd in de structuurvisie Vaassen als herontwikkelingslocatie. Ook betreft het plan deels een maatschappelijke functie, namelijk de realisatie van de bibliotheek.

Daarnaast voorziet het project in de vervanging van bestaand vastgoed dat zijn functie verloren heeft. Bovendien past de herontwikkelingslocatie binnen de filosofie om verouderde niet meer functionerende gebouwen te transformeren naar functies waar wel behoefte aan is. Daarnaast pas deze transformatie in het kader van het efficiënt en doelmatig omgaan met schaars ruimtegebruik.

Daarnaast voorziet de ontwikkeling in woningen voor senioren, waar behoefte aan is om de doorstroming te stimuleren, en draagt de bibliotheek bij aan de levendigheid van het centrum. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit. Voorliggend plan is één van de kansrijke locaties, en dus passend binnen dit beleid.

De gemeente heeft het plangebied aangewezen als prioritaire locatie voor woningbouw voor de lange termijn (15 jaar). Daarbij heeft de gemeente voor het plangebied capaciteit gereserveerd. Het plan past daarmee in het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken.

3.3.5 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 11 oktober 2012 de Welstandsnota gemeente Epe vastgesteld. In de Welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Epe is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente aan de verplichtingen die de Woningwet stelt in artikel 12a.

De Welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie gelden. De nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied gewenst worden. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Onderhavig plangebied ligt in de kern Vaassen – Centrum. Door een consequente inrichting vormt het straatbeeld in dit gebied een eenheid. De gevels zelf zijn zeer gevarieerd, gebouwd in uiteenlopende tijden in diverse vormen en met verschillende materialen. Onderscheid is te maken tussen lintbebouwing en inbreidingen. De onderste bouwlaag is open van karakter en voorzien van een winkelpui. Boven de winkels wordt gewoond in bovenwoningen. Bijgebouwen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Voor nieuwe ontwikkelingen gelden criteria ten aanzien van vormgeving, materialen, kleur en details.

Conclusie

De nieuwbouw conformeert zich wat betreft massa, hoofdvorm, materialen, kleuren en details aan de bebouwing in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen nieuwbouw in het plangebied sluit aan op de eisen voor nieuwbouw, zoals opgenomen in de Welstandsnota.

3.3.6 Beeldkwaliteitplan Centrum Vaassen

Er is een beeldkwaliteitplan voor het centrum van Vaassen vastgesteld. In dit beeldkwaliteitplan gaat om de delen van het centrum die een echte centrumfunctie hebben en omschrijft de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

Conclusie

Bij onderhavig plan zal worden aangesloten op de beeldkwaliteitsrichtlijnen uit het beeldkwaliteitplan.

3.3.7 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) 2010

De gemeente Epe geeft in haar GVVP uit 2010 invulling aan de doelstellingen door zich te richten op het bevorderen van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid en Duurzaam Veilig. Dit betekent het verkeersveiliger maken van de kern Epe en het weren van ongewenst verkeer. Het creëren van een verkeersluw centrum in Epe is daarbij één van de speerpunten. Door ongewenst (vracht)verkeer te weren verwacht men de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de betreffende wijken te verhogen. Een alternatieve route mag geen afbreuk doen aan de bereikbaarheid en mag op andere plaatsen niet leiden tot problemen op het gebied van veiligheid en geluidhinder.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op bestaande verkeersstructuren. De nieuwe verkeersbewegingen gaan op in de bestaande verkeersstromen. Een aanpassing aan de infrastructuur is daardoor niet noodzakelijk. De ontsluiting van het plangebied leidt niet tot negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid, veiligheid of geluidshinder. Ook wordt voldaan aan de parkeernormen. Voor een nadere toelichting op de ontsluiting van het plangebied verwijzen we naar paragraaf 4.5.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is afgestemd op de kaders en in lijn met het beleid zoals opgenomen in het gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan.

3.3.8 Parkeerbeleidsplan 2009

Het parkeerbeleidsplan van Epe is in december 2009 door de gemeenteraad definitief vastgesteld. In het parkeerbeleidsplan staat beschreven hoe de komende jaren met het gemeentelijk parkeerbeleid wordt omgegaan, in bestaande situaties en nieuwe uitbreidingsplannen. Het parkeerbeleidsplan is een apart hoofdstuk in het GVVP. De gemeente Epe streeft naar een parkeersituatie met een goede afweging tussen de kwaliteit van de omgeving in de algemene zin en de kwantiteit en de kwaliteit van het parkeren als zodanig, waarmee Epe voor zowel bewoners, ondernemers als bezoekers aantrekkelijk is. Bij de kwaliteit in de algemene zin moet worden gedacht aan aspecten als bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Bij de kwaliteit en kwantiteit van het parkeren aan respectievelijk de locatie en maatvoering en het aanbod van parkeerplaatsen. Het beleidsplan geeft aan dat in het kader van herstructurering van een (deel van een) woonwijk er de mogelijkheid is om het aantal parkeerplaatsen af te stemmen op de actuele parkeernormeringen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de kaders, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan. De gemeente heeft voor onderhavig plan namelijk heldere afspraken gemaakt over het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen (zie paragraaf 4.5.2.).

3.4 Conclusie

Gesteld kan worden dat de gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in voorliggend bestemmingsplan, past in het beleid op zowel provinciaal-, regionaal- als gemeentelijk niveau. De ontwikkeling sluit aan bij het beleid dat gericht is op de benutting van bestaand bebouwd gebied en de kwalitatieve ontwikkeling van de regio.

4 Haalbaarheid van het project

4.1 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en rond het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Quick scan flora en fauna

Ten behoeve van het plan is een quickscan³ uitgevoerd. Het volledige rapport is te vinden in de bijlagen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn:

- Sloop van de huidige bebouwing en realiseren van nieuwbouw leidt op voorhand niet tot effecten op beschermde natuurgebieden.
- Er zijn geen vaste, jaarrond beschermde rust- of voortplantingsplaatsen van broedvogels binnen invloedssfeer van het plangebied aanwezig. Ook andere beschermde gebiedsfuncties (foerageergebied, schuilmogelijkheden) van de Huis- mus ontbreken.
- De woning is geschikt als onderkomen voor vleermuizen. Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk om vast te stellen of vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Het vervolgonderzoek wordt verderop in deze paragraaf toegelicht.
- De opgaande begroeiing (coniferen, bomen, gevelbegroeiing en dan met name Klimop) dient buiten de broedperiode gesnoeid of gerooid te worden..
- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan is er een nader onderzoek⁴ naar vleermuizen uitgevoerd inzake onderhavig plan. Het volledige rapport is te vinden in de bijlagen. De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is:

³ Flora en Fauna Quickscan Wielinklocatie Vaassen. 18 mei 2017. Auteur: Ruimte voor Advies B.V..

⁴ Nader onderzoek vleermuizen Wielinklocatie Vaassen-centrum. 02 nov. 2017. Auteur: Ruimte voor Advies B.V.

- De bestemmingsplanwijziging met daaruit voortvloeiende sloop en nieuwbouw leidt niet tot verstoring of vernieling van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen. De ingreep leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen, een ontheffing is niet nodig.

Beoordeling omgevingsdienst

De Omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft geoordeeld dat het vleermuisonderzoek niet volledig volgens de richtlijnen van het Vleermuisprotocol is uitgevoerd, omdat voor de functie 'kraamverblijfplaats Laatvlieger' twee avondbezoeken in de periode 15 mei – 15 juli voorgeschreven worden. Ook is de omgevingsdienst van mening dat inzet van twee waarnemers vereist was gezien de afmetingen van het plangebied.

Dit laatste ten onrechte in de ogen van het adviesbureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd, omdat het bedrijfspand ongeschikt is voor vleermuizen. De omgevingsdienst heeft het uitgevoerde onderzoek ter beoordeling voorgelegd aan bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming, in dit geval provincie Gelderland.

Inmiddels is op 15 mei 2018 's avonds een extra inventarisatieronde uitgevoerd om onderzoek te doen naar de functie 'kraamverblijfplaats laatvlieger'. Het onderzoek is uitgevoerd door een erkend ecoloog onder geschikte omstandigheden. Daarbij is vastgesteld dat de woning door asbestrenovatie inmiddels volledig ongeschikt is voor vleermuizen. Rond het bedrijfspand werd, net als voorgaande keren, geen activiteit waargenomen die duidt op een verblijfplaats. Dit ligt voor de hand aangezien reeds uit de quickscan bleek dat het pand geen potentie voor vleermuizen heeft.

De quickscan is wel reeds goedgekeurd door de omgevingsdienst. De conclusie wat betreft het aspect flora en fauna luidt derhalve dat er geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het project, onder voorwaarde dat het uitgevoerde vleermuisonderzoek wordt goedgekeurd door de provincie.

Conclusie

Met inachtneming van de onderzoeksresultaten uit de quickscan en het nader onderzoek vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

Er is aandacht geweest voor de opmerkingen van de omgevingsdienst en dit heeft geleid tot een extra inventarisatieronde die de voornoemde conclusies bevestigt. Verwacht kan worden dat het verrichte onderzoek hiermee kan worden goedgekeurd.

4.2 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en

diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Epe

De gemeente ligt op het overgangsgebied van de stuwwal van de Veluwe naar de IJssel. Het water van de Veluwe komt aan de flanken van de stuwwal aan de oppervlakte en watert af richting de lager gelegen IJssel. Op de Veluweflank loopt dit watersysteem van west naar oost. In de IJsselvallei loopt het watersysteem van zuid naar noord. Deze twee stroomgebieden hebben een grote invloed op de waterhuishouding in de gemeente Epe. Het Waterplan Epe beschrijft hoe de gemeente Epe de komende jaren wil omgaan met het water in de gemeente. De gemeente stelt dat er op het eigen terrein 25 mm dynamische waterberging geborgen dient te worden.

Watertoets

Voor onderhavig project is de digitale watertoets doorlopen⁵. Hieruit blijkt het volgende:

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water;

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

⁵ Waterschap Vallei en Veluwe (2018). Digitale Watertoets, de Loef, Baarn. Dossiercode: 20180314-10-17334. 14 maart 2018.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten – Grondwaterfluctuatietoneel

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

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het project, onder de voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de eerdergenoemde aandachtspunten. Daarnaast zal er rekening worden gehouden met de aandachtspunten van het gemeentelijke beleid zoals hiervoor besproken. Tevens zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid op het gebied van water. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

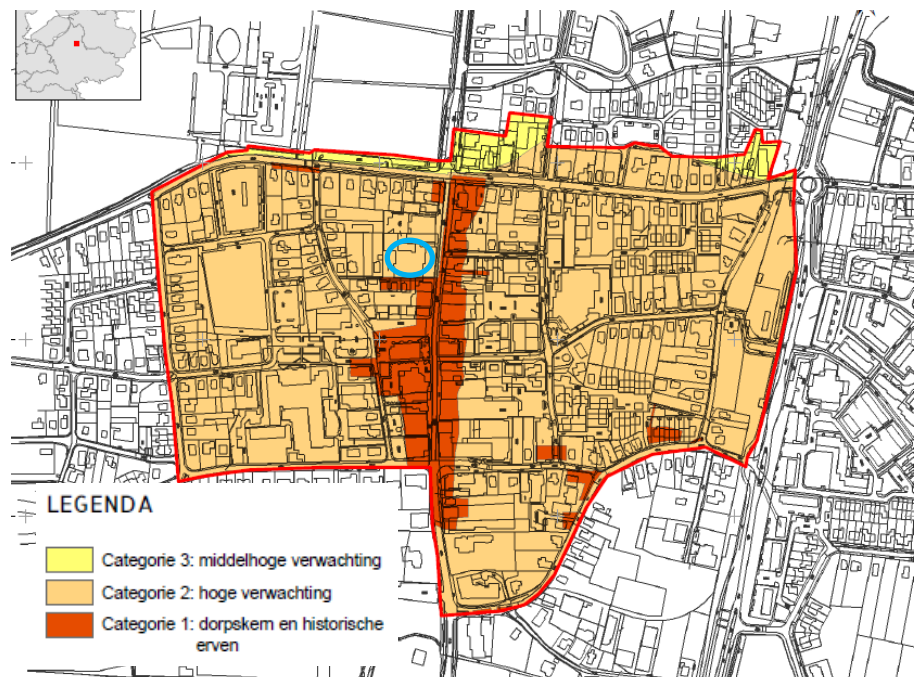
4.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente Epe heeft in 2012 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 bodemingenrepen plaatsvinden moeten deze worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringdiepte in de waarde wordt overschreden. Onderstaande is de waardenkaart voor het centrum van Vaassen weergegeven.



Uitsnede uit archeologische waardenkaart met globale indicatie besluitgebied in blauw (bron: Vestigia, mei 2012).

Het besluitgebied kent de waarden 'hoge verwachting'. In het geldende bestemmingsplan is het besluitgebied aangewezen voor 'Waarde – Archeologie 1'. Bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 30cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Archeologisch onderzoek

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd inzake onderhavig plan⁶. Het betrof een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen.

De gespecificeerde archeologische verwachting is weergegeven in onderstaande tabel.

Archeologische periode	Gespecificeerde verwachting/Complextype	Te verwachten resten en/of sporen	Relatieve diepte t.o.v. het maaiveld
(Laat-)Paleolithicum-Mesolithicum	Hoog	Vuursteenstrooïngen en vuurstenen gebruiksvoorwerpen	Onder het plaggendek en in de top van de C-horizont
Neolithicum t/m Vroege-Middeleeuwen	Hoog	Akkerlaag en/of nederzettingssporen, grafvelden, rituele plaatsen: kleine fragmenten aardewerk, natuursteen en vuurstenen gebruiksvoorwerpen, houtskool en gebruiksvoorwerpen	Onder het plaggendek tot diep de C-horizont
Late-Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd	Hoog/	Bewoningssporen van een (boeren)erf: kleine fragmenten aardewerk, metaalresten, glasresten, houtskool, botresten, organische resten en gebruiksvoorwerpen	Onder/in het plaggendek tot diep in de C-horizont

Tabel: gespecificeerde archeologische verwachting uit archeologisch rapport

⁶ Inventariserend archeologisch onderzoek Dorpsstraat 48-52 te Vaassen, Gemeente Epe, Econsultancy, 10 april 2018, kenmerk 6632.001.2.

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodem bestaat uit een oude akkerlaag, of een B-horizont in smelwaterafzettingen, afgedekt door een plaggendeek. Eén van de zes geplaatste boringen is verstoord tot in de C-horizont. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. De bestaande bebouwing is gefundeerd door middel van sleuffunderingen. Behoudens de aanwezige smeerpuit, de beide kelders en de voormalige brandstoftanks wordt geen diepe bodemverstoring verwacht.

Op basis van het behoud van een hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Voorafgaand aan het gravend archeologisch onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Epe, moet worden goedgekeurd.

Vervolgonderzoek

In overleg met de gemeente Epe (het bevoegde gezag) wordt bepaald of en op welke wijze het aanbevolen vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' is onderzocht. Een vervolgonderzoek is naar alle waarschijnlijkheid nodig. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd conform de nog te stellen specifieke eisen van het bevoegde gezag.

4.4 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

Historie besluitgebied en directe omgeving

De omgeving aan de Dorpsstraat kenmerkt zich al sinds begin 1900 door huizen en winkels. De panden zijn momenteel vooral door pannen gedekt. De huidige garage is daar, eveneens de voorgaande bebouwing ter plekke, een uitzondering op.

In 1927 werd aan de Dorpsstraat 48 een winkel geopend waarin voornamelijk elektrische apparatuur werd verkocht. Begin jaren '30 zat een horlogerie in het linkerdeel van het pand. In het rechterdeel van het pand zijn diverse bedrijven gevestigd geweest.

Het pand is in 1971 gesloopt wanneer het naastgelegen garagebedrijf wordt vernieuwd en uitgebreid. Sinds 1971 draagt dat garagebedrijf de naam A. Wielink en Zn. Dit pand staat de laatste jaren leeg.



Links: elektronikawinkel, rechts: horlogerie (bron: Schumacher)



Links: volledige pand Dorpsstraat 48 voor 1971, rechts: huidige garagepand (bron: Schumacher & Google streetview)



Dorpsstraat 52: links in 1933, rechts in 1952 (bron: Schumacher)



Links: Autogarage vanaf 1967, rechts: autogarage 2015 (bron: Schumacher)

Sinds 1930 is het pand aan de Dorpsstraat 1952 door meerdere eigenaren in gebruik geweest als autogarage, annex reparatie-inrichting en handel in motoren en rijwielen. In 1966 begon de afbraak van het pand waarna in 1967 de garage werd gebouwd zoals deze nu nog te herkennen is in het huidige straatbeeld. Sinds deze jaren is het pand aan de achterzijde wel uitgebreid (zie onderstaande verbeeldingen). Vanaf 1971 draagt het garagebedrijf zo'n dertig jaar de naam A. Wielink en Zn. De laatste jaren verpaupert het pand en staat het wisselend geheel of gedeeltelijk leeg of biedt het tijdelijk ruimte aan met name autohandelsbedrijven.⁷



Historische kaart 1973 met garage en woning aan de Ter Heerdthof binnen de blauwe cirkel (bron: Topotijdreis.nl, bewerking: SAB)



Historische kaart 1973 met garage en woning aan de Ter Heerdthof binnen de blauwe cirkel (bron: Topotijdreis.nl, bewerking: SAB)

⁷ Vaassen, wandelen door de Dorpsstraat 1900 – 1950, F.J.T. Schumacher.

Toetsing

In het plangebied zijn een garage, een bedrijfswoning en een woning aanwezig. Deze gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde voor de omgeving van het plangebied. In het overige deel van het plangebied zijn verder geen landschappelijke elementen of structuren aanwezig die een cultuurhistorische waarde hebben. De huidige bebouwing in het plangebied herbergt hierdoor geen cultuurhistorische waarden.

Wel is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen in het plangebied aansluiten bij de uitstraling van het centrum van Vaassen. De nieuwe bebouwing sluit beter aan bij de typologie van de bebouwing aan de Dorpsstraat en de Ter Heerdtspad dan de huidige bebouwing. Met de realisatie van de bibliotheek op de begane grond met daarboven appartementen wordt aangesloten bij het huidige straatbeeld. Aan de Ter Heerdtspad zijn alleen woningen gesitueerd waardoor het te realiseren appartementendeel aan deze weg beter aansluit bij de omgeving dan de huidige bebouwing.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 25 appartementen mogelijk. Deze ontwikkeling leidt tot een wijziging van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

Verkeer

Huidige ontsluiting

De huidige ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Dorpsstraat en de Ter Heerdtspad. Deze ontsluitingen van het plangebied blijven in de toekomstige situatie behouden.

Verkeersgeneratie plan

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig plan is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (2012). Het plangebied is te categoriseren als weinig stedelijk en ligt in het gebiedstype centrum.

- Voor zowel de 16 middendure appartementen (koop, etage, midden) wordt een verkeersgeneratie van minimaal 5,4 en maximaal 6,2 per etmaal per woning verwacht. Voor de 2 dure koopwoningen; de 'penthouses' (koop, etage, duur) wordt een verkeersgeneratie van minimaal 6,8 en maximaal 7,6 per etmaal per woning verwacht. Dat betekent minimaal 100 en maximaal 114,4 verkeersbewegingen.
- Voor de bibliotheek wordt, rekening houdend met een bruto vloer oppervlakte van 450m², een verkeersgeneratie verwacht van minimaal 2,2 en maximaal 7,0 verkeersbewegingen per etmaal. Dit leidt tot minimaal 9,9 en maximaal 31,5 verkeersbewegingen per etmaal.

In totaal genereert de nieuwe ontwikkeling ca. minimaal 109,9 en maximaal 145,9 verkeersbewegingen per etmaal.

Huidige verkeersgeneratie

In de huidige situatie heeft de garage een oppervlakte van circa ongeveer 1.400m². In de CROW publicatie 317 blijkt de categorie bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) de categorie die het meest passend is. Daarvoor geldt een verkeersgeneratie van minimaal 6,3 en maximaal 8,0 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit leidt tot een 88,2 en maximaal 112 verkeersbewegingen per etmaal.

De vrijstaande woning aan de Ter Heerdtspad 8 genereert (uitgaande van 'koop, vrijstaand') minimaal 7,5 tot maximaal 8,3 verkeersbewegingen per etmaal (dit is ook het kengetal per woning).

In totaal genereert de bebouwing op de huidige situatie ca. 95,7 en maximaal 120,3 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie

Gezien de beperkte toename van verkeersbewegingen is het aannemelijk te veronderstellen dat het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de bestaande omliggende wegen.

Parkeren

De voornoemde CROW-publicatie geeft ook parkeernormen. Uitgaande van dezelfde uitgangspunten zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

	eenheid	norm min	norm max	pp min	pp max
Woning, etage, midden	16	1	1,8	16	28,8
Woning, etage, duur	2	1,2	2	2,4	4
Bibliotheek	450	0,2	0,7	0,9	3,15
totaal				19,3	35,95

Uit de berekening volgt dat er minimaal 19,3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en maximaal 35,95.

Voor onderhavige ontwikkeling hanteert de gemeente Epe een minimum van 22 parkeerplaatsen. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Er zullen 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het besluitgebied. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Milieueffectrapportage

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is ver-

plicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Pas na het uitvoeren van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een m.e.r. moet worden doorlopen.

Toetsing

Onderhavig plan is te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject, die wordt genoemd als activiteit in het Besluit m.e.r. Aangezien het project ver onder de drempelwaarden blijft is een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende. In de bijlagen is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd⁸. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of hoogstens een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd waaruit blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure niet nodig is.

4.7 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen, zoals in het plangebied, is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek toch wenselijk zijn.

⁸ Vormvrije m.e.r.-beoordeling Ter Heerdtshof te Vaassen, SAB , 13 april 2018, kenmerk 170557.

Toetsing

Er is in het kader van onderhavig plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁹. Hieruit volgen de volgende resultaten:

- Deventerweg (50 km/uur): De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Deventerstraat bedraagt ter plaatse van de nieuwe bestemming ten hoogste 37 dB (incl. cor. conform art. 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- 30 km/uur wegen: De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de 30 km/uur wegen bedraagt ter plaatse van de nieuwe bestemming ten hoogste 47 dB (incl. cor. conform art. 110g Wgh). Dit is zowel vanwege de Dorpsstraat als van het Ter Heerdtspad. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de omliggende wegen bedraagt ten hoogste 53 dB (excl. cor. conform art. 110g Wgh).
- Hogere grenswaarde: In onderhavige situatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, derhalve is een hogere grenswaarde niet van toepassing. Tevens is een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect akoestiek zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹⁰ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel

⁹ Nieuwbouw bibliotheek en 18 appartementen Ter Heerdtspad te Vaassen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Alcedo bv, 13 april 2018, kenmerk 19511.

¹⁰ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied wordt namelijk gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies; woningen, centrumfuncties en maatschappelijke functies. De aanwezige bedrijven in de omgeving zijn horecagelegenheden en detailhandels.

Hinder op de omgeving

Binnen het plangebied worden overwegend geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als niet hindergevend. Een bibliotheek kan in enige mate wel voor hinder zorgen. Aangezien het een gemengd gebied betreft is de richtafstand van een bibliotheek tot gevoelige omliggende functies (zoals woningen) 0 meter conform de indicatieve afstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende gevoelige functies ondervinden geen hinder van de planontwikkeling.

Hinder van de omgeving op het plan

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of andere hinder veroorzakende functies, waarvan een hindercontour over het plangebied ligt. Daarnaast voldoen de omliggende gemengde functies in het centrum aan de eisen van functiemenging en vormen deze geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. De nieuwe woningen en de bibliotheek zullen daarom geen hinder ondervinden van omringende functies en zorgen ook niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van bedrijven of andere functies in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

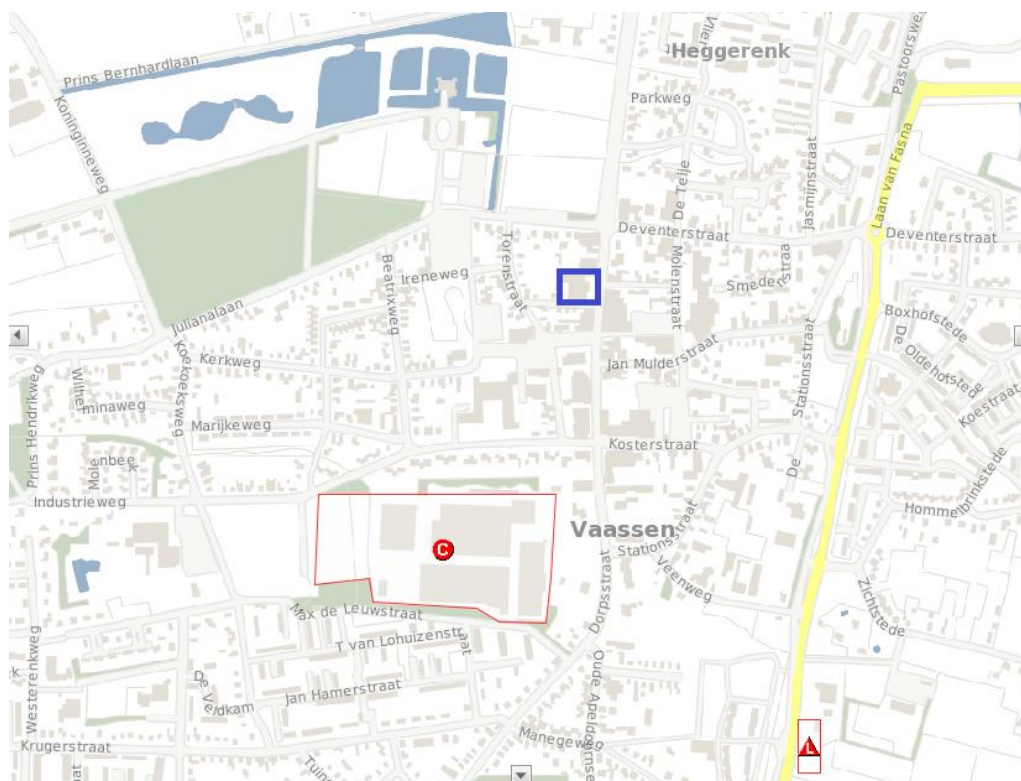
4.9 Externe veiligheid

Algemeen

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

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele bronnen aanwezig. Wel is ten oosten van het plangebied aan de Laan van Fasna 62 een LPG-tankstation gevestigd. Deze inrichting is een Bevi-inrichting en heeft een invloedsgebied van het groepsrisico van 150 meter. Het plangebied ligt echter op meer dan 600 meter van het tankstation. Hierdoor liggen de nieuwe kwetsbare objecten in het plangebied niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico of binnen een 10-6 PR-contour van een stationaire inrichting. Daarnaast is circa 80 meter ten zuiden van het plangebied, aan de Dorpsstraat 88, het bedrijf Vaassen Flexible Packaging gevestigd. Dit is geen BEVI inrichting. De interne opslag van dit bedrijf valt onder de richtlijn van de CPR_15 en heeft een 10-6 risicocontour van 0 meter. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart, met globale aanduiding plangebied (blauw)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Algemeen

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.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

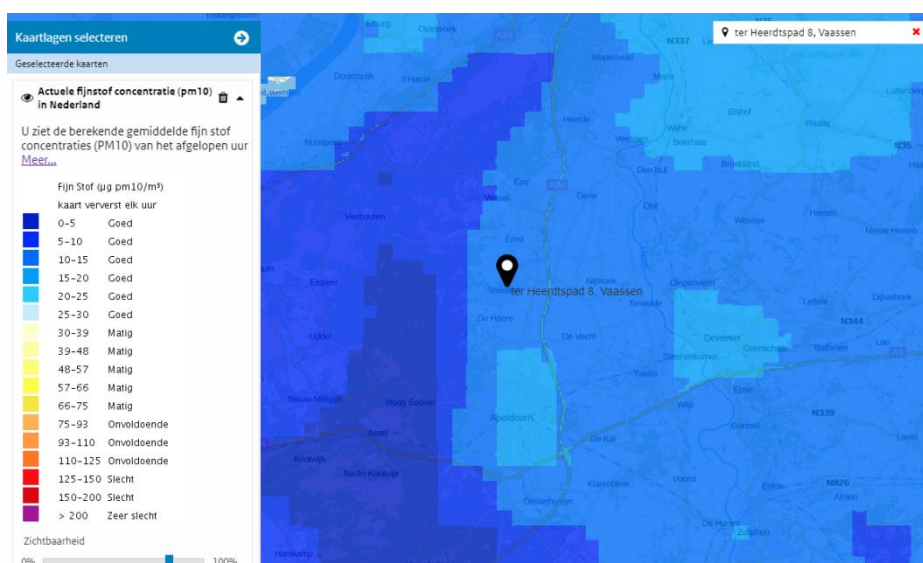
Toetsing

Het voornemen bestaat om in het plangebied 18 woningen in de vorm van appartementen en een bibliotheek mogelijk te maken. Het totaal aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. De bibliotheek wordt verplaatst en zal daarom geen extra bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

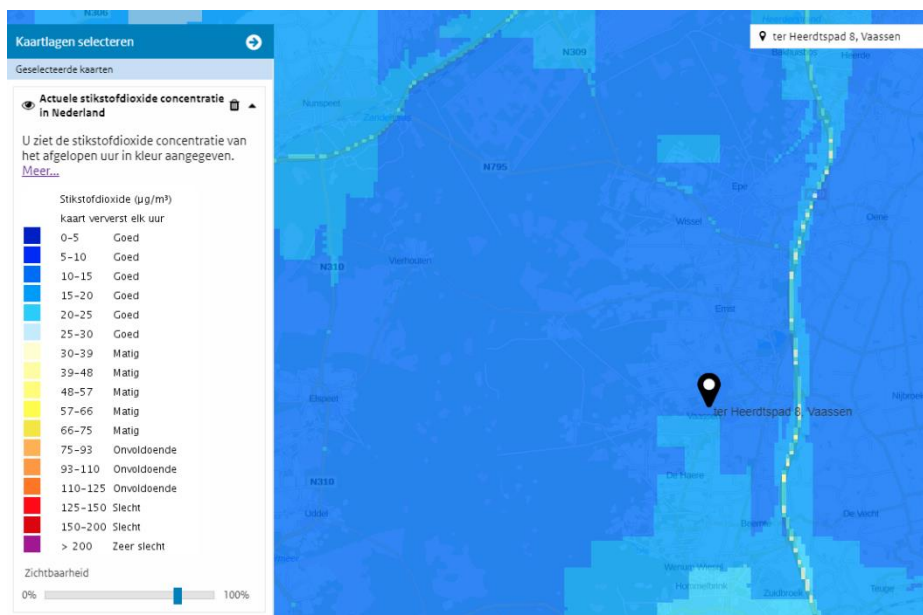
Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieu-

beheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

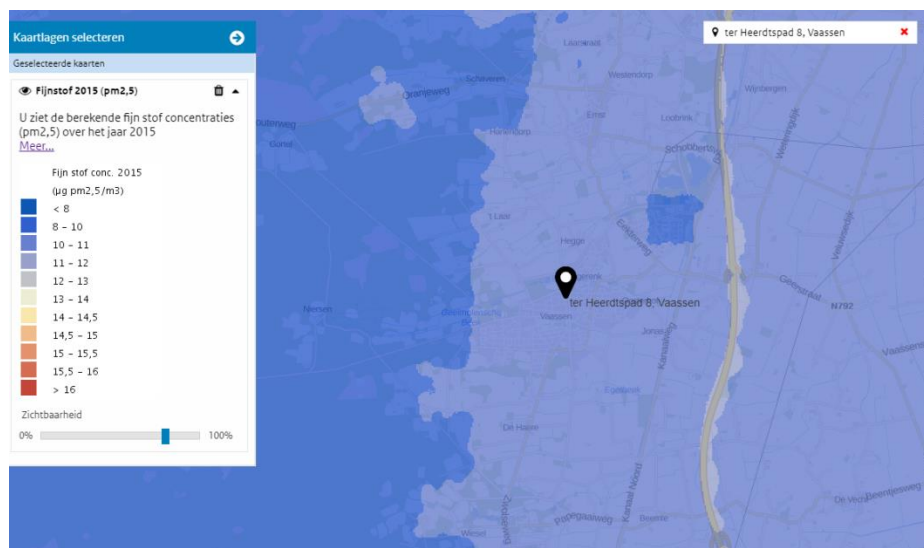
De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere bij een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De kaarten van de Atlas leefomgeving zijn geraadpleegd om de concentraties fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en de stikstofdepositie NO_2 . Hierop is waar te nemen dat de concentraties luchtvervuilende stoffen besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.



Concentraties PM_{10} (bron: Atlas Leefomgeving)



Concentraties stikstofdioxide (bron: Atlas Leefomgeving)



Concentraties PM2,5 (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Bodem

Algemeen

Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

In maart 2015 is er een verkennend bodemonderzoek¹¹ uitgevoerd voor het projectgebied. Het volledige onderzoek is te vinden in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf zijn de conclusies aan aanbevelingen uit het onderzoek opgenomen.

Conclusies

- In de visueel schone boven- en ondergrond en de zwak puinhoudende ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond;
- De zwak puinhoudende bodengrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Deze verontreinigingen worden gerealiseerd aan de waargenomen bijmeningen;
- De geregistreerde ondergrondse tank op perceel nr. 8 is niet aangetroffen, dit sluit niet uit dat deze niet (meer) aanwezig is. In het grondmengmonster rond grondwaterniveau van het perceel is geen minerale olie aangetoond;
- Het grondwater is licht tot plaatselijk matig verontreinigd met barium. Deze verontreiniging is waarschijnlijk van nature aanwezig.

¹¹ Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 48-52 en Ter Heerdtspad 8 in Vaassen (Auteur: Envita Almelo B.V.).

Aanbevelingen

Wanneer grondverzet binnen de onderzoekslocatie plaatsvindt, wordt aangeraden rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse tank onder de huidige bebouwing en/of binnen het perceel van ter Heerdtspad 8.

Wanneer de bebouwing gesloopt wordt en/of grondverzet plaatsvindt, wordt aangeraden de mogelijk asbesthoudende bloembakken zorgvuldig te verwijderen om verspreiding van asbestdeeltjes in de grond te voorkomen.

Als grond van de locatie vrijkomt moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het "meldpunt bodemkwaliteit".

Conform art. 28 van de Wet bodembescherming moet bij het bevoegd gezag melding worden gedaan van de voorgenomen werkzaamheden. Deze melding hoeft niet als geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en: - de betreffende hoeveelheid te ontgraven grond niet meer bedraagt dan 50m³ en of de hoeveelheid verontreinigd grondwater niet meer bedraagt dan 1.000 m³. De grond slechts tijdelijk wordt verplaatst en na verplaatsing in zijn geheel wordt teruggebracht.

Toetsing door omgevingsdienst

De omgevingsdienst heeft het bodemonderzoek beoordeeld. Gesteld wordt dat om te kunnen beoordelen of de bodem, binnen de exploitatie van het bestemmingsplan, geschikt is of geschikt is te maken voor de toekomstige bestemming, grond- en grondwater dienen te worden onderzocht op de aanwezigheid van arseen. Ook dient te worden aangetoond dat het aangetroffen puin niet te relateren is aan de aanwezigheid van asbest of dient er een asbestonderzoek van de bodem plaats te vinden. Dit aanvullende onderzoek zal nog worden uitgevoerd. De verwachting is evenwel niet dat deze aspecten een belemmering zullen vormen bij dit project.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het benodigde aanvullende onderzoek naar arseen en asbest dient nog te worden uitgevoerd.

4.12 Molenbiotoop

Wettelijk kader

Op 13 december 1995 hebben Provinciale Staten de wijziging van de Gelderse Molenverordening vastgesteld. De verordening bevat een aantal beschermingsmaatregelen voor molens. De directe omgeving van de molens valt ook onder een beschermend regime, de zogenoemde molenbiotoop. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient hiermee rekening te worden gehouden.

Toetsing

In het centrum van Vaassen ligt een molen, 'Daams' Molen' geheten. Deze molen ligt op ca. 180 m van het plangebied. De molen is enkele jaren geleden 4,90 meter opgehoogd. Dit is gedaan naar aanleiding van de belemmeringen die deze molen vormde voor nieuwe ontwikkelingen in Vaassen.

Als gevolg van deze ophoging zijn er geen belemmeringen meer bij de ontwikkeling van bebouwing in het centrum van Vaassen voor bouwplannen met een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Vaassen'. In het bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken binnen de vrijwaringszone van de molenbiotoop. De maximum bouwhoogte van 11 meter geldt voor het oprichten van bouwwerken binnen een straal van 325 meter vanaf het middelpunt van de molen. Onderhavig plan betreft bebouwing met een maximale bouwhoogte van ca. 10 m.



Conclusie

De molen vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Ook wordt de vrije windvang van de molen door onderhavig plan niet belemmerd.

4.13 Duurzaamheid

Beleidskader

In de 'Woonvisie gemeente Epe, 2013' schetst de gemeente een aantal oplossingsrichtingen voor duurzaam wonen. De gemeente wil aandacht besteden aan de energieke kwaliteit bij herstructurering en nieuwbouw. Daarnaast zet de gemeente in op een duurzame woningvoorraad en woonomgeving met voldoende flexibiliteit om aan te kunnen sluiten bij de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners.

In de Woonagenda is opgenomen dat de gemeente gebruik wil maken van een GPR norm (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) bij nieuwbouw. Deze indicator gaat iets verder dan alleen de energiezuinigheid (zoals EPC) en kijkt ook naar de milieuprestatie, gezondheid (o.a. luchtkwaliteit, thermisch comfort), gebruikskwaliteit (o.a. toegankelijkheid, sociale veiligheid) en toekomstwaarde (o.a. flexibiliteit en toekomstgerichte voorzieningen).

Toetsing

Bij onderhavig plan zal duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Dit blijkt onder meer uit de volgende uitgangspunten:

- Duurzaam bouwen: Materialen met een hoge duurzaamheid en lage onderhoudskosten hebben voorrang bij het detailleren van daken, gevels, kozijnen en andere bouwkundige voorzieningen.
- Regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.
- Er wordt gewerkt volgens het principe 'Energie in balans'. Met een team van energieadviseurs wordt een installatie ontworpen voor het verwarmen en koelen van

de individuele appartementen met een collectief verwarmingssysteem. Deze is aangesloten op een warmte en koude opslag in de bodem. De appartementen worden uitgerust met een vloerverwarming. Dit vloersysteem zorgt in de zomer voor het verkoelen van de appartementen.

- Warmtepompen leveren de energie die nodig is voor verwarming, koeling en warmtapwater. De warmtepompen worden gevoed door een deel van de zonnepanelen die op de daken dak aanwezig zijn. Een ander deel van de opgewekte zonne-energie is voor het elektra verbruik in de appartementen.
- Frisse lucht. Ventileren door rechtstreekse aanvoer van frisse buitenlucht via roosters in de kozijnen die reageren op de winddruk. De ventilatie-unit meet de CO₂ hoeveelheid in de o.a. de woonkamer van het appartement en regelt de af te voeren luchthoeveelheid.
- Garantie. De appartementen worden gebouwd onder Woningborg garantie.
- Er zal worden voldaan aan minimaal de GPR Gebouw 7 norm. Dit is de score die de gemeente hanteert.
- De woningen worden aardgasloos gebouwd.

Conclusie

Het project voorziet in een huidige en toekomstige vraag naar type woningen zoals reeds omschreven in paragraaf 3.3.1. Daarnaast zullen er diverse duurzaamheidsprincipes worden toegepast bij het plan, onder meer wat betreft het materiaalgebruik, energiegebruik ('Energie in balans') en de behandeling van regenwater. Er zal worden voldaan aan de GPR-gebouw score die de gemeente hanteert.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het plan en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Epe en de initiatiefnemer. Ook is er een overeenkomst voor de verrekening van planschade afgesloten tussen beide partijen. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Informatiebijeenkomst

Er is een informatiebijeenkomst geweest inzake onderhavig plan in relatie tot de plannen in het centrum van Vaassen. Hiernaast heeft de initiatiefnemer alle burens bezocht en gesproken over onderhavig plan.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit zal 6 weken ter visie worden gelegd. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.