

Bestemmingsplan

Kerkweg 16 Vaassen

Gemeente Epe

Datum: 2 september 2019

Projectnummer: 180464

ID: NL.IMRO.0232.VAA024Kerkweg16-OBP1



INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.4	Conclusie	26
4	Haalbaarheid van het project	27
4.1	Milieueffectrapportage	27
4.2	Milieu-aspecten	30
4.3	Flora en fauna	37
4.4	Water	39
4.5	Archeologie	41
4.6	Cultuurhistorie	43
4.7	Verkeer en parkeren	45
4.8	Molenbiotoop	47
4.9	Duurzaamheid	51
5	Juridische toelichting	52
5.1	Wat regelt een bestemmingsplan?	52
5.2	Hoe ziet een bestemmingsplan er uit?	52
5.3	Welke bestemmingen komen in dit plan voor?	53
5.4	Opzet van de planregels	53
5.5	Toelichting op de inleidende regels	53
5.6	Toelichting op de bestemmingsregels	54
5.7	Toelichting op de algemene regels	54
5.8	Toelichting op de overgangs- en slotregels	55
6	Uitvoerbaarheid	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
3. Nader asbestonderzoek
4. Quick scan natuur
5. Voortoets Wet Natuurbescherming
6. Aerialfotografie
7. Nader onderzoek natuur
8. Resultaten digitale watertoets
9. Archeologisch vooronderzoek
10. Archeologisch proefsleuvenonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om een appartementencomplex te realiseren ter plaatse van de bestaande locatie van de bibliotheek aan de Kerkweg 16 te Vaassen. Nu de bibliotheek wordt verplaatst naar de locatie Ter Heerdtshof, komt deze locatie namelijk vrij voor ontwikkeling. Deze ontwikkeling is het logisch gevolg van de vaststelling van de Structuurvisie Centrum Vaassen en het bij bestemmingsplan Centrum Vaassen opgenomen beeldkwaliteitsplan. Het te realiseren appartementencomplex zal bestaan uit 13 wooneenheden.

De realisatie van de woningen is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Centrum Vaassen. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied een maatschappelijke bestemming, waarbinnen geen woningen toegestaan zijn. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Met dit bestemmingsplan wordt de juridisch planologische regeling vastgelegd. In de navolgende paragrafen en hoofdstukken wordt het plan nader toegelicht.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkweg 16 te Vaassen. Op de locatie bevindt zich momenteel een eenlaags gebouw waarin de bibliotheek is gevestigd. De locatie ligt op de hoek met de Margrietstraat. De locatie ligt aan het westelijke einde van een plein-achtige ruimte, de Brink.

De navolgende topografische kaart geeft de globale ligging van het plangebied aan.



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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan '[Centrum Vaassen](#)'. Dit bestemmingsplan is op 4 april 2013 door de gemeenteraad van Epe vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Daarnaast geldt er een 'gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop'. Kleine delen van het plangebied zijn daarnaast gelegen in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – verblijfsgebied'.

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



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

De gronden aangewezen voor 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Het wonen is niet toegestaan. Ter plaatse is een bouwvlak aangeduid. Binnen het bouwvlak is een gebouw toegestaan met een maximum goothoogte van 3 m en een maximum bouwhoogte van 6 m.

Ter plaatse van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – verblijfsgebied' geldt dat de gronden hier hoofdzakelijk zijn bestemd voor respectievelijk (openbaar) groen en verkeersvoorzieningen (woonstraten, paden, groen). Binnen deze bestemmingen zijn geen gebouwen toegestaan en is ook de functie 'wonen' niet 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.

Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan tal van functies, die minder gewenst zijn dan wonen. Voor wat ter plekke mogelijk is, is niet de huidige situatie maatgevend, maar wat het bestemmingsplan regelt. Daarin heeft het perceel een maatschappelijke bestemming en is ter plekke meer mogelijk dan een bibliotheek alleen. Op grond van het bestemmingsplan vallen onder een maatschappelijke bestemming educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie – met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en voorzieningen van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan behoren woningen niet tot de gebruiksmogelijkheden. Ook worden met het beoogde appartementengebouw de bouwingsmogelijkheden overschreden. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Een nieuw bestemmingsplan is daarom nodig.

Gesteld kan eveneens worden dat een nieuw bestemmingsplan gewenst is aangezien de bestaande bestemming erg ruim is en ter plaatse tal van maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt die ter plaatse mogelijk minder passend zijn. Met de bouw-mogelijkheden (ruim bouwvlak, maximum bouwhoogte 6,6 m incl. 10% afwijking) is hiermee een betrekkelijk forse maatschappelijke functie toegestaan. Het is gewenst dat met een nieuw bestemmingsplan deze mogelijkheden weg worden genomen en de functie 'verkleurt' naar wonen.

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de molenbiotoop.

1.4 Leeswijzer

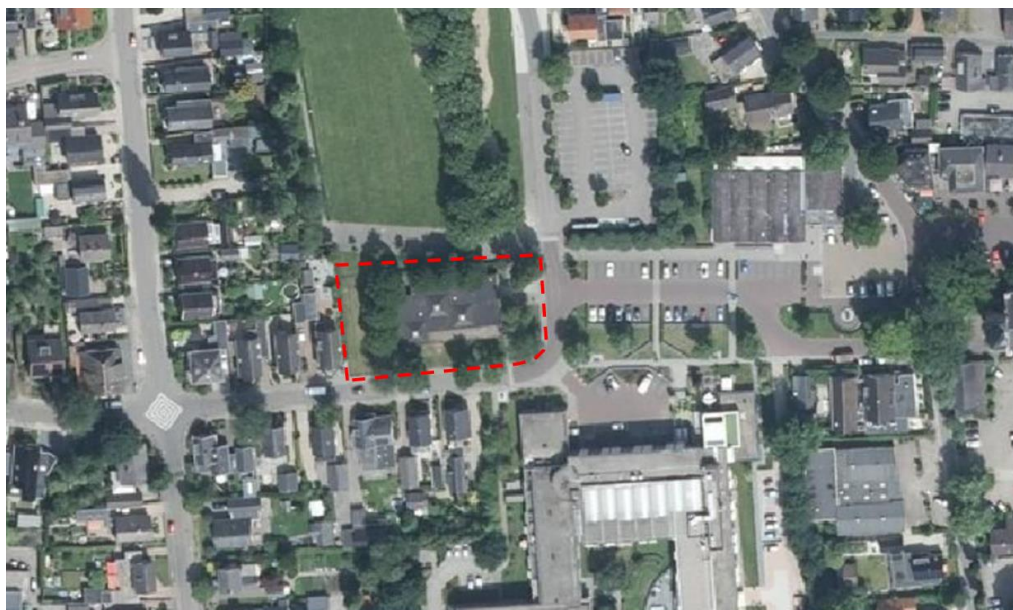
Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 volgt ten slotte de juridische toelichting.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Vaassen. Het project is gelegen aan de Kerkweg, op de hoek van deze straat en de Margrietweg. Het bestaande gebouw vormt de westelijke beëindiging van een pleinachtige ruimte aan de westzijde van de dorpskerk van Vaassen. Op dit plein, De Brink geheten, is ruimte voor parkeerplaatsen alsmede groen. Ten noorden van De Brink ligt een bestaande supermarkt (DekaMarkt). Aan de zuidzijde bevindt zich een woonzorgcomplex in vier bouwlagen. Aan de oostzijde van de Brink bevindt zich de dorpskerk van Vaassen.



Aanduiding plangebied op luchtfoto



Kaartbeeld functionele structuur uit structuurvisie Vaassen (plangebied t.h.v. lichtblauwe ster)



Foto van de bestaande situatie

In de bestaande situatie is binnen het plangebied, binnen een groene setting, één gebouw aanwezig waarin de bibliotheek is gevestigd. Het betreft een bescheiden gebouw in één bouwlaag en met plat dak (met enkele kleine tentdaken).

Ten zuiden en westen grenst het plangebied aan grondgebonden woningen die zijn gelegen aan de Kerkweg. Aan de noordzijde bevindt zich een park, het Ireneveld; dit park loopt aan de noordzijde door tot aan kasteel Cannenburch.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Centrum Vaassen (2009) is de ambitie vastgelegd om de ruimtelijke kwaliteit in het centrum te verhogen. Enerzijds door de herstructurering van een aantal beeldbepalende locaties en anderzijds door een uniforme op het dorp Vaassen te ontwerpen openbare ruimte waarin de as kasteel-kerk-molen wordt versterkt. Het herinrichtingsplan bevat de ruimtelijke kwaliteit voor de openbare ruimte en deze is in synergie met de herstructureringslocaties ontworpen. Op die manier ontstaat een logisch, uniform en herkenbaar beeld waarin openbare ruimte en bebouwing volledig met elkaar communiceren. De locatie van de bibliotheek is aangeduid als een locatie met een specifiek accent en de wens is uitgesproken daar een nieuw gebouw te realiseren. Dit gebouw zal enerzijds de sfeer van het kasteel en anderzijds de sfeer van het centrum moeten symboliseren en in zijn vormgeving als schakel tussen beide gebieden moeten gaan fungeren. In het beeldkwaliteitsplan (2013) is dit nogmaals bevestigd. Voor wat betreft de ontwikkellocatie bibliotheek is onder meer vastgelegd “maximaal 4 lagen” en de relatie tussen Brink/Markt en Cannenburch.

Planopzet

Het appartementencomplex wordt vormgegeven als moderne ‘tegenhanger’ en ‘kleine zus’ van de Cannenburch. Hiermee kan het de stedenbouwkundige en visuele schakel vormen tussen de Cannenburch en de kerk. De vormgeving van het complex is alzijdig. Dit uit zich in de architectuur die per zijde reageert op de directe omgeving. Zo wordt de zichtzijde richting de kerk geaccentueerd door een stevig verticaal accent, een meer dorpse uitstraling aan de Kerkweg zijde en een statige vormgeving aan de

Cannenburg zijde. Aan de Kerkwegzijde is rekening gehouden met de naastgelegen woningen door de vormgeving, de beleving van de twee gevels en de hoogte daarvan. Naast de alzijdige architectuur van het complex maakt het nieuwe complex, door haar positionering en ruimtelijke inpassing, onderdeel uit van het Ireneveld. Door het parkeren ondergronds te organiseren en het omliggende terrein, de tuin, qua uitstraling aan te laten sluiten op het Ireneveld vervaagt de grens tussen openbaar en privé. Het tuinontwerp is ook op die manier ontworpen. Visueel maakt het complex hierdoor onderdeel uit van het park. Navolgend zijn een situatietekening en enkele indicatieve gevelbeelden opgenomen.



Situatietekening



Gevel Kerkweg



Gevel Margrietweg



Gevel Ireneweg



Gevel Beatrixweg

Programma

Het appartementencomplex biedt ruimte aan 13 appartementen in het dure koopsegment.

Ondergronds is er ruimte voor een parkeergarage.

Duurzaamheid

De gebouwen worden uitgevoerd met een warmte-koude opslag (WKO), zonnepanelen, boosterpompen en circulatieleidingen (gasloos, nul op de meter). Hierdoor stijgt weliswaar de prijs van de woning, maar dalen de maandelijkse lasten fors. Ook is het mogelijk korting op de hypotheek te krijgen.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

Hierna volgt een nadere verantwoording van de stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing van het appartementencomplex binnen onderhavig plangebied.

Opgave

De wens is de versterking van de stedenbouwkundige en ruimtelijke relatie tussen het kasteel Cannenburch en het centrum van Vaassen. Hieraan wordt invulling gegeven bij de ontwikkeling van een appartementencomplex op het 'scharnierpunt' tussen de Cannenburch en de Dorpskerk. Dit scharnierpunt is bekend als de huidige bibliotheek locatie.

De opgave is om het appartementencomplex op een zodanige wijze vorm te geven en in te passen dat het op stedenbouwkundig niveau de verbinding legt tussen de Cannenburch en het centrum van Vaassen. Het appartementencomplex dient zich in maat en schaal te verhouden tot de Cannenburch en de Dorpskerk. De stedenbouwkundige relatie met de aanwezige woningen in de Kerkstraat dient zorgvuldig te worden vormgegeven. Ruimtelijk maakt het appartementencomplex ook onderdeel uit van het aan de noordzijde gelegen Ireneveld en op het aan de oostzijde gelegen 'parkeerplein'.

Voor de stedenbouwkundige- en ruimtelijke uitwerking van het plan is als uitgangspunt genomen dat het appartementencomplex gezien dient te worden als het nieuwe en kleine nichtje of neefje van kasteel Cannenburch.

Het hierboven genoemde uitgangspunt en randvoorwaarden zijn als volgt vormgegeven:

Stedenbouwkundig

Op stedenbouwkundig niveau dient het gebouw in maat en schaal aan te sluiten op zowel de Cannenburch als de Dorpskerk. De Cannenburch, de Dorpskerk, het toekomstige appartementencomplex en tussenliggende open ruimten vormen samen een stedenbouwkundige en ruimtelijke as die de Cannenburch met het centrum van Vaassen verbindt.

Om aan te sluiten op de ruimtelijke context zal het appartementencomplex gedeeltelijk bestaan uit vier woonlagen. De vier woonlagen bevinden zich vooral aan de zijde van de Cannenburch en de Dorpskerk. De aanwezige hoogte accenten geven richting aan het gebouw en vormen een voorkant naar beide zijden.

Aan de zijde van de Kerkweg is het gebouw maximaal drie woonlagen hoog. Dit sluit aan op de aanwezige woonhuizen aan de Kerkweg. Het appartementengebouw geeft op deze wijze vorm aan de overgang tussen de kleinschalige woonstraat en het meer monumentale karakter van de Cannenburch zijde.

Landschappelijke inpassing

Met het uitgangspunt dat het appartementencomplex gezien dient te worden als het nieuwe en kleine nichtje of neefje van kasteel Cannenburch heeft gevolgen voor de ruimtelijke inpassing daarvan. Anders dan in de huidige situatie zal het appartementencomplex onderdeel uitmaken van het Ireneveld. De buitenruimte van het appartementencomplex zal met de toekomstige herinrichting van het Ireneveld één geheel vormen. Dit betekent ook dat de tuin rondom het appartementencomplex een openbaar karakter zal hebben. De tuin zal ook openbaar toegankelijk zal zijn.

Boomstructuur

Gelijktijdig met de ontwikkeling van het appartementencomplex heeft de planvorming voor de herinrichting van de openbare ruimte voor het centrum van Vaassen plaatsgevonden. Naast een programmatische opgave lag er vanuit de herinrichting ook een ruimtelijke opgave. Het verbeteren van de aanwezige boomstructuur maakt hier integraal onderdeel van uit. Hierbij wordt uitgegaan van behoud van bomen waar mogelijk, en het realiseren van een goede nieuwe boomstructuur. De positionering en architectuur van het appartementencomplex is dan ook afgestemd op de toekomstige gewenste boomstructuur.

Aan de zijde van het Ireneveld vormt het aanwezige kunstwerk 'De Slingers' met haar monumentale platanen het ruimtelijk kader. Aan de zijde van de Dorpskerk wordt de structuur versterkt door een stevige rij bomen die de zichtas tussen appartementencomplex en kerk markeert. Daarnaast zijn verspreid staande solitaire bomen essentieel voor de juiste ruimtelijk inpassing. De architectuur van de gevel sluit aan beide zijden aan op deze boomstructuur.

Aan de Kerkweg wordt de boomstructuur hersteld aan de zijde van het appartementencomplex. De bomen vormen hier als het ware een zachte overgang tussen de bestaande kleinschaligere woonhuizen en het appartementencomplex.

Ontsluiting

De ontsluiting van het ondergrondse parkeren vindt plaats aan de noordzijde.

Conclusie

Door haar wisselende hoogte en vormgeving sluit het appartementencomplex in maat en schaal aan op de omgeving én wordt invulling gegeven aan de wens om een ruimtelijke as tussen de Cannenburch en het centrum van Vaassen te realiseren.

De inrichting van het maaiveld en de boomstructuur samen zorgen ervoor dat het appartementencomplex onderdeel uitmaakt van het groter geheel en leggen de functionele en ruimtelijke verbinding tussen de Cannenburch en het centrum van Vaassen.

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 13 wooneenheden in de vorm van appartementen. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan niet meer worden gesproken van een kleinschalig plan. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Hierna vindt een nadere toetsing plaats.

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 beoogde aantal woningen past binnen het aantal van 820 woningen dat voor Epe voor de periode 2015-2025 provinciaal en regionaal is afgesproken. 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 en levensloopbestendige woningen) in het centrum Vaassen en dichtbij de hier aanwezige voorzieningen. Verder betreffen het appartementen in de dure koop; dit type woningen is schaars in het centrum. De realisatie van appartementen in deze sector is gewenst omdat hiermee de doorstroming kan worden aangejaagd. Hiermee is de kwalitatieve behoefte eveneens voldoende aangetoond.

Bestaand stedelijk gebied

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het is dus niet zinvol om alternatieve locaties af te wegen.

Conclusie

De toetsing aan de Ladder heeft aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen bestaand stedelijk 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 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

Algemeen

Onderhavig plan is niet strijdig met de provinciale omgevingsvisie en –verordening. Het plan betreft een herontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Wat betreft locaties binnen bestaand stedelijk gebied geven de omgevingsvisie en –verordening veel beleidsruimte. Verder strookt het plan met de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities om de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving op duurzame wijze te versterken.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

Gezond en veilig

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een bibliotheek en appartementen, waarbij diverse duurzaamheidsmaatregelen zijn toegepast. Aandacht is besteed aan het niet toebrengen van schade aan het milieu.

Schoon en welvarend

Onderhavig plan, welke voorziet in de realisatie van appartementen, heeft als doel om het woon- en leefklimaat in Vaassen te versterken. Tevens worden diverse duurzaamheidsmaatregelen toegepast, waardoor schadelijke uitstoot wordt voorkomen middels de toepassing van alternatieve vormen van energie.

Specifieke aspecten

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied zijn aangewezen voor de aspecten 'intrekgebied', 'grondwaterfluctuatietoneel' en 'bescherming windvang molen'.

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

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied 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.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een watertoets doorlopen; de uitkomsten hiervan worden in paragraaf 4.4 nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er voor het plangebied geen specifieke overwegingen zijn.

Bescherming windvang molen

Verder zijn de gronden aangewezen voor 'Bescherming windvang molen. 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 4.8 wordt nader ingegaan op de molenbiotoop. Hieruit blijkt dat onderhavig plan de vrije windvang en het functioneren van de molen niet belemmert.

Onderhavig plan past binnen de speerpunten van de provincie Gelderland. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van appartementen. Daarmee voorziet het in een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging in de woningvoorraad. Bovendien past de ontwikkeling beter in het straatbeeld dan de huidige bebouwing, wordt de leefbaarheid van het centrum versterkt en wordt er in belangrijke mate rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten.

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 qua aard en schaal binnen de kenmerken en karakteristieken. Onderhavig plan kan zorgen voor de gewenste stedenbouwkundige beëindiging van de Brink aan de westzijde. Tevens kan het de gewenste schakel vormen tussen enerzijds kasteel Cannenburch en de kerk. Diverse ruimtelijke visies van de gemeente (zoals de structuurvisie voor het centrum, zie de navolgende paragraaf 3.3). Hiermee is de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer passend en gewenst.

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 vastgesteld. 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 is de ambitie erop gericht een compacter, comfortabel en herkenbaar winkelgebied te realiseren.

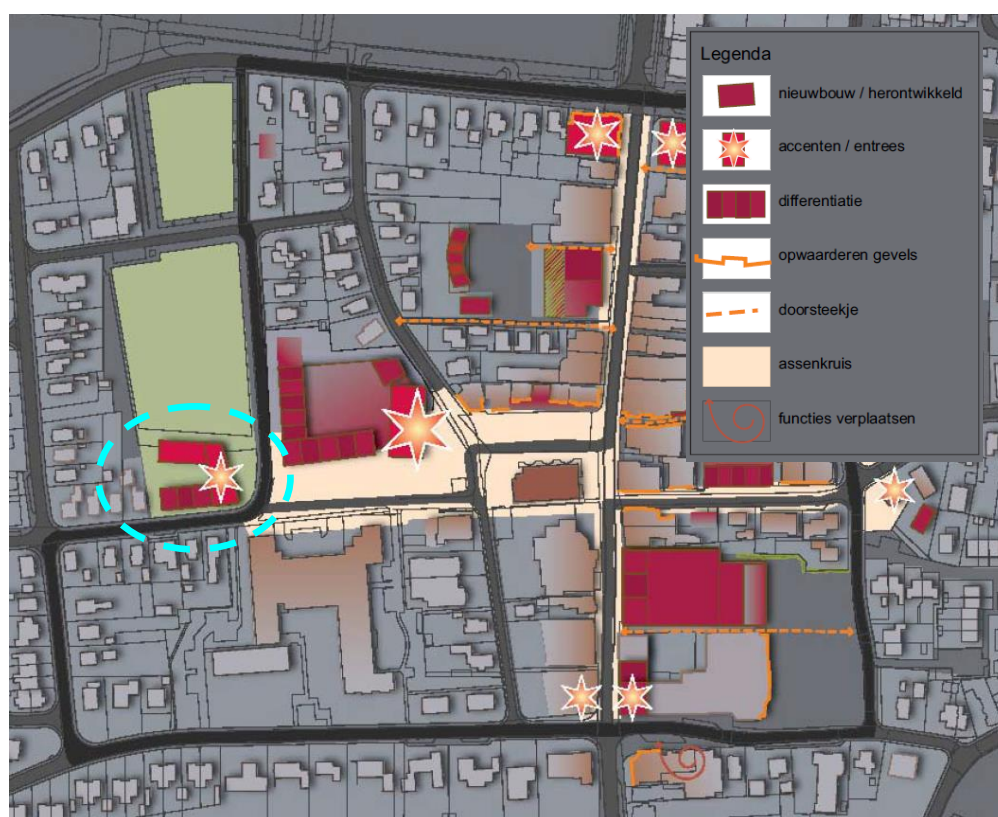
Keuzen, doelen en ingrepen

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 zudentree 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.



Kaartbeeld zichtlijnen, verbindingen en accentplekken (bron: Structuurvisie Centrum)

Specifieke locatie

In de structuurvisie is een aantal concrete ontwikkelingslocaties aangewezen, die een eerste bijdrage aan een sterker centrum moeten leveren. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de westflank: de Brink en Ireneveld. Voor onderhavig plangebied (de voormalige bibliotheek) geldt dat hier een beëindiging moet plaatsvinden van de oost-west as en een dialoog met Cannenburg. Op deze locatie moet een steviger en aantrekkelijker gebouw gerealiseerd worden.

Verder worden de volgende uitspraken gedaan over de locatie van de huidige bibliotheek:

Waar nu de bibliotheek staat wordt een gebouw gerealiseerd dat een heldere beëindiging van de oostwest as zal vormen. In de vormgeving van het gebouw moet de relatie tussen de Brink en het Ireneveld en Cannenburch tot uitdrukking komen. Het gezicht naar de Cannenburch moet een dialoog aan gaan met de Cannenburch. Dit gebouw zal kappen kennen waarmee een goede aansluiting kan ontstaan met de omgeving. Qua functie wordt gedacht aan wonen. (...) Het parkeren voor dit nieuwe woongebouw zal ondergronds plaatsvinden. De entree naar de parkeerkelder dient subtiel en zorgvuldig ingepast te worden.

Toetsing

Met onderhavig plan kan invulling worden gegeven aan de beleidspunten uit de structuurvisie Vaassen. Het nieuwe gebouw ter plaatse van de bibliotheek kent een grotere ruimtelijke kwaliteit en kan hier de gewenste ruimtelijke beëindiging vormen van het plein De Brink. Ook richting Ireneveld en Cannenburch wordt voorzien in een passende architectonische vormgeving. Zoals voorgeschreven zal het parkeren ondergronds plaatsvinden.

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.

Toetsing

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 levensloopbestendige 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 draagt bij aan het beleid in de Woonagenda. Met het plan worden 13 appartementen (gelijkvloerse woningen) gerealiseerd in de centrumschil van Vaassen. Deze woningen zijn levensloopbestendig en geschikt voor senioren en zijn door de ligging dichtbij alle voorzieningen uitstekend geschikt voor senioren.

Verder betreffen het appartementen in de dure koop. Dit type woningen is schaars in het centrum. Door de prijsstelling van de appartementen neemt de kans op doorstroming op de woningmarkt toe, waardoor een verhuisketen op gang komt. Dit is één van de doelstellingen uit de Woonagenda 2016-2020.

Hiernaast worden bij het plan diverse duurzaamheidsprincipes toegepast. Zie hiervoor verder paragraaf 4.9.

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 2016-2020 betreft een beleidsmatige concretisering van de Woonvisie en bor-

duurt 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

Onderhavig plan past binnen de twee randvoorwaarden die zijn genoemd voor een kansrijke locatie. Het project valt binnen het centrum Vaassen. Dit gebied is aangewezen als kansrijk voor woningbouw en is genoemd in de structuurvisie Vaassen als herontwikkelingslocatie. 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. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit.

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. Mede met het oog op vorenstaande is in maart 2018 een ontwikkelingsovereenkomst aangegaan.

3.3.5 Woonagenda gemeente Epe 2019-2023, MIJN THUIS

De gemeenteraad heeft op 20 juni 2019 de “Woonagenda gemeente Epe 2019-2023, MIJN THUIS” vastgesteld. Daarbij worden de uitgangspunten van de woonagenda onderschreven, wordt het beleid voor de komende jaren gemarkeerd en gaat een nieuw kader voor woningbouwinitiatieven gelden. Voor het initiatief “Kerkweg 16” geldt dat op basis van het toen geldende beleid een ontwikkelingsovereenkomst is aangegaan en dat het ook past in het nieuwe beleid.

3.3.6 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 welstandsc commissie 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. Voor nieuwe ontwikkelingen gelden criteria ten aanzien van vormgeving, materialen, kleur en details.

Toetsing

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 Welstandnota.

3.3.7 Beeldkwaliteitplan Centrum Vaassen

Algemeen

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.

Deelgebied Westflank (Deelgebied B)

Onderhavig plangebied is gelegen in deelgebied Westflank (deelgebied B). Gesteld wordt over dit gebied is dat het een relatief losse bebouwingsstructuur heeft en een relatief grote korrel. Verder wordt gesteld: "Dominant in het beeld is het grote volume van het woonzorgcomplex. In het uiterste westen van de open ruimte bevindt zich de bibliotheek, aan de noordzijde van het plein de Dekamarkt. Beide volumes hebben niet de massa die nodig is om deze grote ruimte fatsoenlijk af te bakenen. Ook zijn er grote gaten tussen de bouwvolumes en staat de bebouwing aan weerszijden van het plein op forse afstand van elkaar. Hierdoor mist dit gebied een dorpse sfeer en loopt de ruimte weg. De groene vista aan de noordzijde van de bibliotheek gaat nu ongestructureerd over in de pleinruimte. De structuurvisie voorziet in nieuwe bouwvolumes die deze zaken kunnen verbeteren."

Over het pand van de Bibliotheek (onderhavig plangebied) wordt gesteld dat dit vrij laag is voor de ruimte waar dit gebouw aan staat: de bibliotheek heeft een plat dak met enkele kleine tentdaken. Ook wordt gesteld dat het pand geen hoge ruimtelijke kwaliteit heeft. Het bestaande woonzorggebouw past qua volume beter bij de grote open ruimte. Dit pand heeft vier lagen en een plat dak.

Er worden in het beeldkwaliteitsplan richtlijnen gegeven voor de herontwikkeling van de locatie. Voor 'deelgebied Westflank' geldt onder andere het volgende:

- *Structuur:* Nieuwe bouwvolumes moeten zorgen voor een duidelijkere afgebakende en omsloten ruimte. De kappen moeten stedenbouwkundige accenten vormen. De nieuwe bebouwing moet aan iedere zijde die grenst aan de openbare ruimte

ook op die openbare ruimte gericht zijn , achterkantsituaties aan de openbare ruimte zijn niet gewenst. Het nieuwe gebouw moet verder nagenoeg in de rooilijn van de woningen aan de Kerkweg liggen.

- *Bouwwolume*: Het nieuwe volume op de bibliotheek locatie bedraagt maximaal vier lagen. Dit volume kent een geleding zodat er een passende overgang naar de lagere naastgelegen woningen ontstaat. Het volume kent ook een compacte footprint en staat zoveel mogelijk naar het oosten (Margrietweg) gepositioneerd.
- *Gevelindeling*: De bebouwing legt een relatie tussen Brink/Markt en Cannenburch. De gevels moeten zoveel mogelijk vlak zijn. De bebouwing moet gericht zijn op de openbare ruimte en moet zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig gedetailleerd worden.

Conclusie

Het onderhavig plan is op basis van de elementen uit het beeldkwaliteitplan uitgewerkt en voldoet aan de gestelde uitgangspunten.

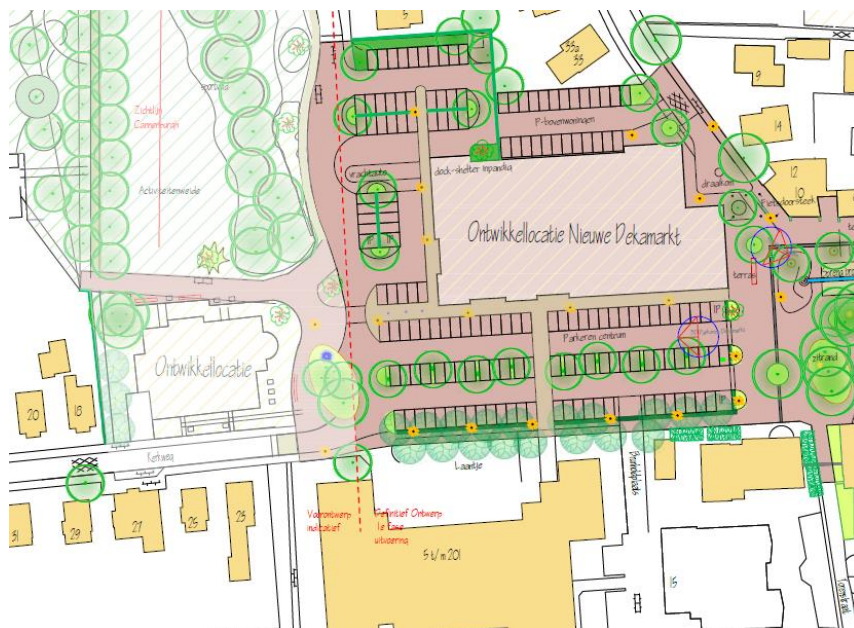
- *Structuur*: Het gebouw zal de ruimte aan de westzijde van de Brink/Markt beter afbakenen. De kop van de nieuwbouw op de bibliotheek locatie zal net als de Dekamarkt locatie een stedenbouwkundig accent vormen.
- *Bouwwolume*: Het nieuwe volume op de bibliotheek locatie bedraagt maximaal vier lagen. Dit volume kent een geleding zodat er een passende overgang naar de lagere naastgelegen woningen ontstaat.
- *Gevelindeling*: De bebouwing op de bibliotheek locatie legt een relatie tussen Brink/Markt en Cannenburch. Alle bebouwing is gericht op de belangrijkste openbare ruimte; hoekpanden die aan openbare ruimte grenzen kennen altijd een dubbele oriëntatie.

Conclusie is dat hiermee met het onderhavige plan vorm gegeven wordt aan het beleid uit dit beeldkwaliteitplan.

3.3.8 Beeldende notitie Vernieuwing Centrum Vaassen, december 2017

In deze notitie wordt, aansluitend op de structuurvisie voor het centrum van Vaassen, nader ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit voor de openbare ruimte. Het doel van de notitie is de belevingswaarde en de verblijfskwaliteit van het centrum te versterken en het centrum als stimulans en aanjager te laten fungeren voor marktpartijen om te investeren in Vaassen.

De navolgende tekening van het definitief ontwerp van de openbare ruimte geeft de beoogde ruimtelijke kwaliteit voor de openbare ruimte weer.



Voor onderhavig plangebied (dat staat aangeduid als ontwikkellocatie is van belang dat de aangrenzende openbare ruimte zal worden heringericht. Het parkeerplein (De Brink) zal in samenhang met de ontwikkellocatie Dekamarkt geheel worden ingericht waarbij er ook veel aandacht is voor groen. In het parkgebied aan de noordzijde (hier aangeduid als 'activiteitenweide') is de zichtrelatie met Kasteel Cannenburch van belang.

Uit de tekeningen blijkt verder dat ter plaatse van de ontwikkellocatie van de bestaande bibliotheek (onderhavig plangebied) de karakteristiek van een 'urban villa' wordt beoogd.

Toetsing

Onderhavig plan past met de beeldende notitie. Voorts wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2.

3.3.9 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 4.7.

Toetsing

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

3.3.10 Nota Parkeernormen 2018

Het parkeerbeleidsplan van Epe uit 2009 is vernieuwd met de nota parkeernormen 2018. In deze nota zijn de parkeernormen omschreven waaraan bouwplannen of wijzigingen in het gebruik moeten voldoen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de nota parkeernormen. Dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen bij dit plan wordt nader omschreven in paragraaf 4.7.

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. Met onderhavig plan wordt het specifieke ruimtelijke beleid van de gemeente voor deze locatie gerealiseerd.

4 Haalbaarheid van het project

4.1 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 verplicht 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, dat 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. Hierna is een korte vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Conform de MER-richtlijn wordt achtereenvolgens kort ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van een nieuw appartementencomplex op een herontwikkelingslocatie binnen de kern van Vaassen.
<i>Omvang van het project</i>
Het plangebied is ca. 0,2 ha groot. Het plan betreft de realisatie van 13 appartementen in een complex van maximaal 4 bouwlagen hoog.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe functies hebben een verkeersaantrekkende functie. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid.

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Ter plaatse is momenteel een gebouw gelegen waarin de bibliotheek is gevestigd; deze functie wordt verplaatst naar een locatie elders in Vaassen, waarmee het gebouw zal komen leeg te staan.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korter analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld: • <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i> In de omgeving van het plangebied liggen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. • Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. • Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet): Voor het plangebied geldt grotendeels een hoge archeologische verwachting. • Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening) Onderhavig plangebied ligt niet binnen de EHS/NNN danwel de provinciale GNN of GO. • Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming) Het is denkbaar dat zich binnen het plangebied beschermde soorten hebben ontwikkeld.

Kenmerken van het potentiële effect
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van een appartementencomplex op een herontwikkelingslocatie in de kom van Vaassen. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieuevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld: • <i>archeologie</i>: er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied. • <i>verkeer</i>: het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.). • <i>geluid</i>: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project; • <i>lucht</i>: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project; • <i>natuur</i>: flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna (wat betreft gebiedsbescherming worden geen belemmeringen voorzien); Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld: • <i>externe veiligheid</i>: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving. • <i>bodem</i>: bij onderhavig plan zal nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Er hoeft niet te

worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen. • <i>water</i>: bij onderhavig plan neemt de totale bebouwing niet of beperkt toe en ook is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water. • <i>Landschap en cultuurhistorie</i>: ter plaatse zijn geen specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden aanwezig.
Archeologie
Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van het gevoerde archeologische onderzoek (zie paragraaf 4.5) is echter geconcludeerd dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Van een negatief milieueffect is geen sprake.
Verkeer
Het plan brengt een verkeersgeneratie met zich mee van minder dan 60 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 4.7). Verwacht kan worden dat deze beperkte verkeersgeneratie inpassbaar is in het heersende verkeersbeeld. Er is geen sprake van negatieve effecten op het gebied van verkeer.
Geluid
Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het geluid van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn. Uit de Wet Geluidshinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40%. Bij dit plan is evenwel te verwachten dat de verkeerstoename veel lager zal zijn dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename. Hiermee is ook geen sprake van een negatief milieueffect.
Lucht
Onderhavig plan zou kunnen leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. Onderhavig plan brengt, zoals bij het onderwerp 'Verkeer' is besproken, slechts zeer weinig verkeer met zich mee. Ook is het plan met 13 woningen een plan dat op grond van de ministeriële regeling 'NIBM' is aan te merken als project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 4.2.4). Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van negatieve milieueffecten op het gebied van luchtkwaliteit.
Natuur
<i>Algemeen</i> Er is onderzoek gedaan inzake flora en fauna. Hier is zowel ingegaan op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. In paragraaf 4.3 is hier nader op ingegaan. <i>Gebiedsbescherming</i> Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten. Met het oog daarop is een voortoets met Aeries-berekening gedaan. Uit de voortoets blijkt dat de ingreep niet leidt tot significante effecten. Wel is er sprake van een zeer tijdelijke, minimale toename van stikstofuitstoot tijdens de werkzaamheden. In het licht van de recente PAS-uitspraak zal aldus, indien nodig, worden gezocht naar bronmaatregelen en/of mogelijkheden van intern en extern salderen om ervoor te zorgen dat het plan zowel in de bouw- als in de gebruiksfase niet leidt tot toename van stikstofuitstoot. Uitgangspunt is dat er dienaangaande duidelijkheid is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In een quick scan natuur is gekeken naar beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat voor de meeste beschermde soorten er geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van vleermuizen. Hiernaar zal nog nader soortonderzoek plaatsvinden. Mocht hieruit vervolgens blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van vleermuizen, dan zal hiervoor een ontheffing moeten worden aangevraagd en in dit kader zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld. In dit plan moet worden uitgewerkt op welke wijze de gevolgen kunnen worden geminimaliseerd (gemitigeerd). Deze maatregelen zullen vervolgens als voorwaarde bij de verleende ontheffing worden gevoegd.

Ervan uitgaand dat de voornoemde werkwijze wordt gevolgd en de eventueel benodigde nadere maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, dan kunnen de negatieve gevolgen van het plan minimaal blijven.

Hiernaast kan er van worden uitgegaan dat rekening zal worden gehouden met de algemene aanbeveling dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode voor vogels en de zorgplicht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er slechts sprake van een zeer beperkt negatief milieueffect, dat evenwel niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu kan worden gekwalificeerd.

Conclusie

Uit de voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling 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 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.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 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.

Toetsing

Er is in het kader van onderhavig plan een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden door de omliggende wegen. Een goede ruimtelijke ordening is daarmee gewaarborgd. Voor het aspect geluid is tevens rekening gehouden met de toename aan geluidbelas-

¹ SAB (2019). Kerkstraat Vaassen. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Projectnummer: 180464. 9 mei 2019.

ting door toedoen van extra verkeer. Voor een argumentatie inzake dit punt wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Conclusie

Het aspect akoestiek zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2.2 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' (2009) 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 voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied is, gelet op de ligging in het overgangsgebied van het centrum van Vaassen met diverse functies naar het woongebied en nabij een parkeergelegenheid en woon-zorgcomplex, gelegen in gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand zoals opgenomen in de bedrijvenlijst van de VNG-publicatie worden gecorrigeerd (m.u.v. het aspect gevaar).

Hinder op de omgeving

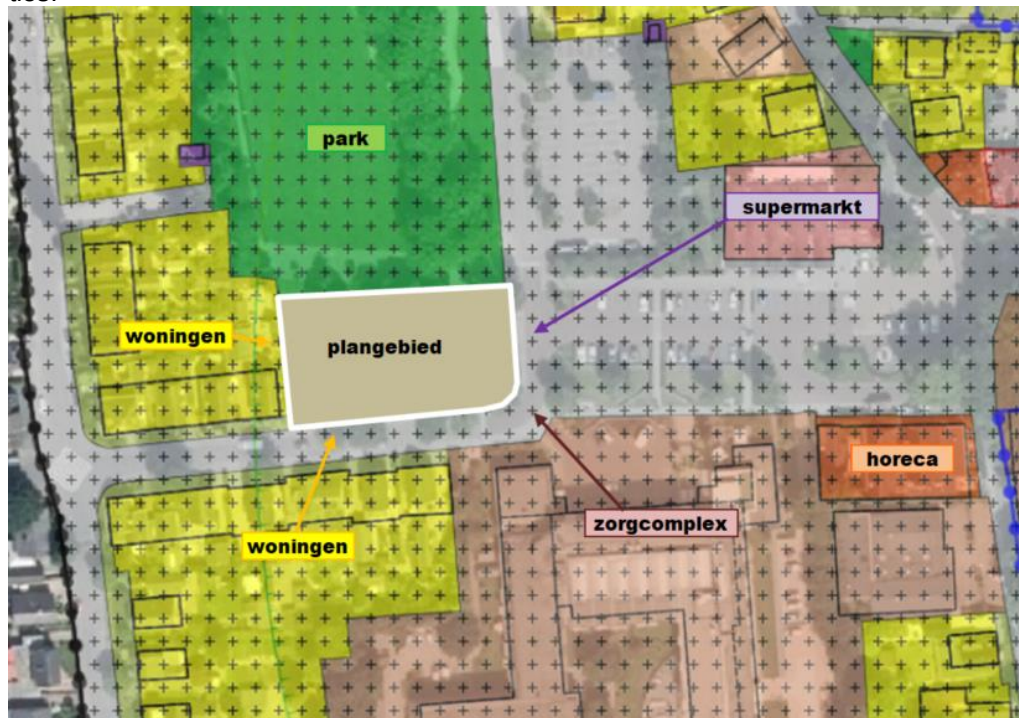
Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd; deze kunnen worden aangeduid als niet hindergevend. Omliggende gevoelige functies ondervinden geen hinder van de planontwikkeling.

Hinder van de omgeving op het plan

In de nabijheid liggen diverse milieucategorie 1 en 2 functies, zoals een supermarkt met de bestemming 'Detailhandel', een horecagelegenheid met de bestemming 'Horeca' en een woon-zorgcomplex met de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemmingen hebben een richtafstand van -gecorrigeerd- maximaal 10 meter.

Het plangebied ligt hier buiten. Verder kan worden geconcludeerd dat de huidige bestemming van het plangebied (Maatschappelijk) ook een milieugevoelige functie betreft.

Hierdoor treedt er geen belemmering op voor de omliggende bedrijfsmatige functies.



Kaartbeeld functies in de omgeving van het plangebied

De nieuwe woningen binnen onderhavig appartementencomplex zullen 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.

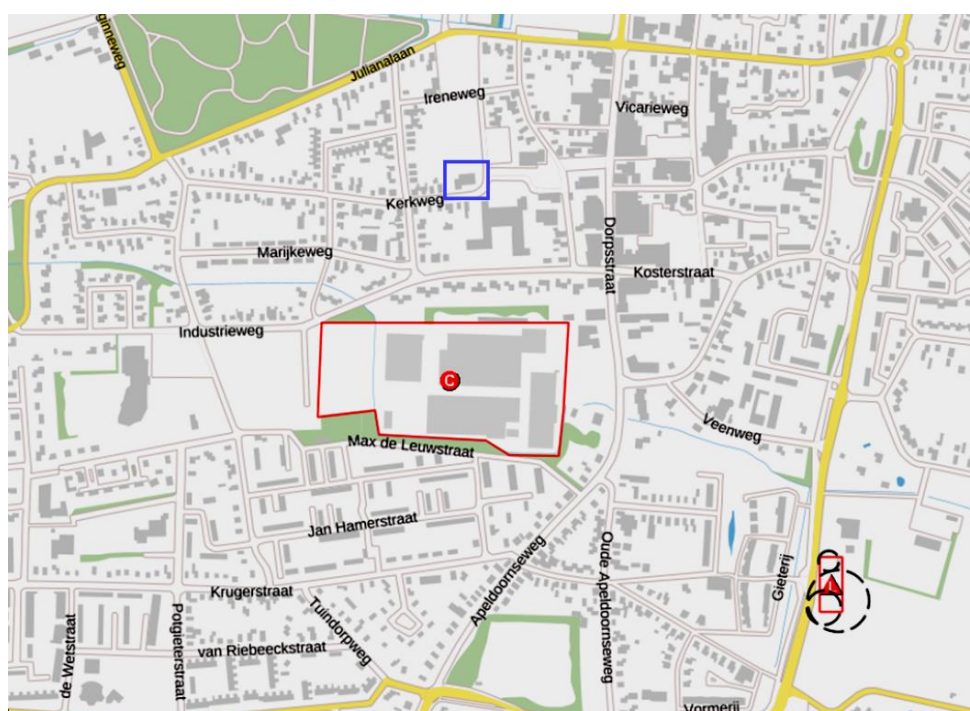
4.2.3 Externe veiligheid

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 225 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.

4.2.4 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

dichts 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 blootstellingsduur 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.

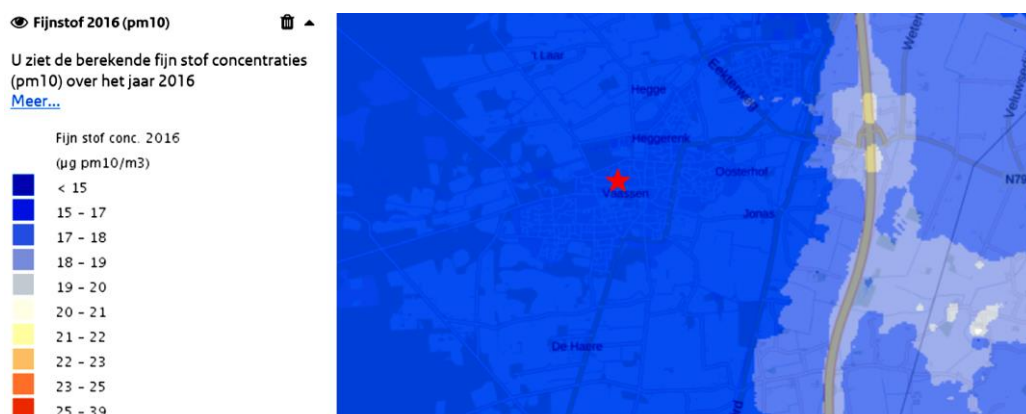
Toetsing

Het voornemen bestaat om in het plangebied 13 woningen in de vorm van appartementen 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.

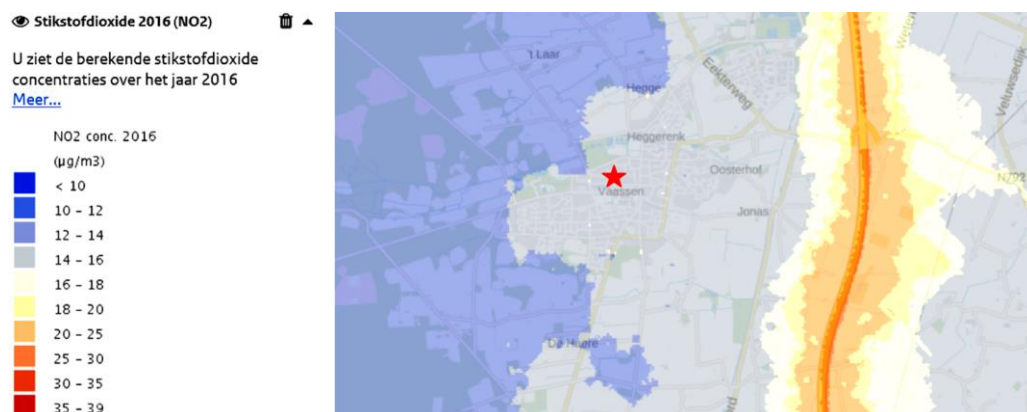
Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige

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}) en stikstofdioxide (NO_2) te beoordelen. Hierop is waar te nemen dat de concentraties luchtvervuilende stoffen besluitgebied ver 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 fijnstof (PM_{10}) (bron: Atlas Leefomgeving)



Concentraties stikstofdioxide (NO_2) (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

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

4.2.5 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

Verkenkend bodem- en asbestonderzoek

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd². Uit dit onderzoek blijkt dat de grond licht verontreinigd is met lood en PAK. In de ondergrond zijn van geen van de onderzochte stoffen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. Wat betreft asbest zijn plaatselijk asbestverdachte materialen in de bovengrond waargenomen. Om die reden wordt een nader asbestonderzoek aanbevolen.

Verder geldt dat bij toekomstig grondwaterbemaling of grondwerkzaamheden tot grote diepte dient rekening gehouden te worden met een grondwaterverontreiniging van VOCI (Vluchtige Organochloorverbindingen). Hier moet bij de planuitvoering rekening mee worden gehouden.

Nader asbestonderzoek

Er is een nader asbestonderzoek uitgevoerd ter hoogte van het plangebied³. Het betreft concreet een nader onderzoek naar asbest in de bodem volgens NEN 5707. De aanleiding voor de uitvoering van dit onderzoek zijn de resultaten uit het verkennend onderzoek. Het doel van het onderzoek is het exact vaststellen van de aard, het gehalte en de omvang van de verontreiniging met asbest (methode 2). Uit het onderzoek blijkt dat de gehalten aan asbest ruim onder de interventiewaarde blijven; er zijn bij het huidig gebruik geen onaanvaardbare gezondheidsrisico's en geen reden voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek of voor het nemen van saneringsmaatregelen.

In de aangegane overeenkomst is vastgelegd dat het slopen van opstallen en het bouwrijp maken van de ondergrond voor risico en kosten van de koper is en dat uit de resultaten van de hiervoor beschreven onderzoeken blijkt dat het verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik als woningbouwlocatie. Voorts is vastgelegd dat bij het verwerken van grond en puin afkomstig van de locatie gewerkt dient te worden overeenkomstig de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

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

² Verkenkend bodem- en asbestonderzoek Kerkweg 16 te Vaassen, Tauw, kenmerk 1250825, datum 16 mei 2017

³ Nader asbestonderzoek Kerkweg 16 te Vaassen, Tauw, 28 juni 2017, kenmerk 1250825

4.2.6 Kabels en leidingen

Algemeen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.3 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 natuur

Er is een quick scan natuur uitgevoerd door SAB⁴. Hierin is zowel gekeken naar de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat Natura 2000-gebied Veluwe in de buurt van het plangebied ligt. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Ook zijn andere verstoringen als gevolg van de ontwikkeling niet op voorhand uit te sluiten, zoals verstoring van instandhoudingsdoelstellingen door geluid. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Natura 2000 is nodig om te onderzoeken of negatieve effecten mogelijk zijn. Als onderdeel van deze voortoets is een AERIUS-berekening noodzakelijk om in beeld te brengen of negatieve effecten door stikstofdepositie te verwachten zijn.

Soortenbescherming

Door het uitgevoerde onderzoek is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen, van soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied.

⁴ Quick scan natuur Vaassen, Kerkweg, Gemeente Epe, SAB, 6 februari 2019, kenmerk 180464

Het betreft verblijfplaatsen van zowel boombe-wonende als gebouwbewonende vleermuizen (de franjestaart, gewone dwergvleer-muis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleer-muis). Met de ruimtelijke ontwikkeling gaan eventueel aanwezige verblijfplaatsen van deze dieren verloren en ook zouden dieren kunnen worden gedood.

Daarnaast gelden algemene constatering en dat verstoringen van vleermuizen moeten worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen en de zorgplicht in acht moet worden genomen. Aan deze eisen zal worden voldaan

Voortoets Wet natuurbescherming en Aeries-berekening

Door Otte Groen Advies is een voortoets⁵ Wet natuurbescherming uitgevoerd. Daarnaast is door Busscher Milieu Advies een Aeriesberekening⁶ uitgevoerd.

Uit de onderzoeken blijkt het volgende:

- Sloop van de bebouwing en herbouw van de 13 appartementen leiden niet tot effecten op kwalificerende habitattypen, habitatsoorten en vogelrichtlijnen. Een zeer tijdelijke, minimale toename van stikstofuitstoot tijdens de werkzaamheden leidt met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet tot overschrijding van de grenswaarde van 0,05 mol/ha/jr. De nieuwbouw zal bovendien energiezuiniger zijn dan de huidige, waardoor op termijn een positief netto-effect te verwachten is. Middels een berekening in Aeries Calculator wordt dit onderbouwd.
- De ingreep leidt niet tot significante of niet-significante effecten op doelstellingen van aangewezen habitattypen, habitatsoorten en vogelrichtlijnen. De afstand tot geschikte leefgebieden is dusdanig groot dat verstoring tijdens de sloop- en bouw-fase niet aan de orde is, temeer gezien de huidige mate van verstoring van de aangrenzende bebouwde kom van Vaassen.
- De locatie ligt buiten het GNN en GO, hiervoor geldt geen externe werking. Gezien de aard van de ingreep is er op voorhand geen sprake van aantasting van kernkwaliteiten en doelstellingen.

Overigens heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek van het PAS niet meer als basis voor toestemmingsverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen, nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen dat hun project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden.

Uit de voortoets blijkt dat de ingreep niet leidt tot significante effecten. Wel is er sprake van een zeer tijdelijke, minimale toename van stikstofuitstoot tijdens de werkzaamheden. In het licht van de recente PAS-uitspraak zal aldus, indien nodig, worden gezocht naar bronmaatregelen en/of mogelijkheden van intern en extern salderen om ervoor te zorgen dat het plan zowel in de bouw- als in de gebruiksfase niet leidt tot toename van

⁵ Otte Groen Advies (2019), Voortoets Wet Natuurbescherming Kerkweg Vaassen. Project-nummer: 1956. 15 mei 2019

⁶ Busscher Milieu Advies (2019), Plan Kerkweg 16 te Vaassen. Aeriesberekening en toelichting. Versie 01. 23 april 2019

stikstofuitstoot. Uitgangspunt is dat er dienaangaande duidelijkheid is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Nader onderzoek vleermuizen

Er is nader onderzoek verricht in de vorm van een nader onderzoek vleermuizen. Uit een tussentijds rapport⁷ van bureau Otte Groen Advies blijkt dat op basis van het onderzoek kan worden gesteld dat kraam- en zomerverblijfplaatsen in het plangebied zijn uitgesloten. Tevens wordt de voorlopige conclusie gesteld dat er geen sprake is van essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied in het plangebied.

Conclusie

Het nader onderzoek vleermuizen zal worden aangevuld met het paarverblijvenonderzoek. Voorts zal er voor vaststelling van het plan duidelijkheid zijn omtrent de stikstofuitstoot en de invloed van het plan op Natura-2000 gebied.

Voor het overige staat het aspect flora en fauna de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 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.

⁷ Otte Groen Advies (2019), Tussentijds rapport: Vleermuisonderzoek Kerkweg te Vaassen. Projectnummer: 1999. 7 juni 2019

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 doorlopen⁸. Hieruit blijkt dat de korte procedure van toepassing is. Er gelden dus geen specifieke waterbelangen. Ook gelden geen specifieke aandachtspunten.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan. 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. Hemelwater zal op het terrein worden geïnfiltreerd. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.5 Archeologie

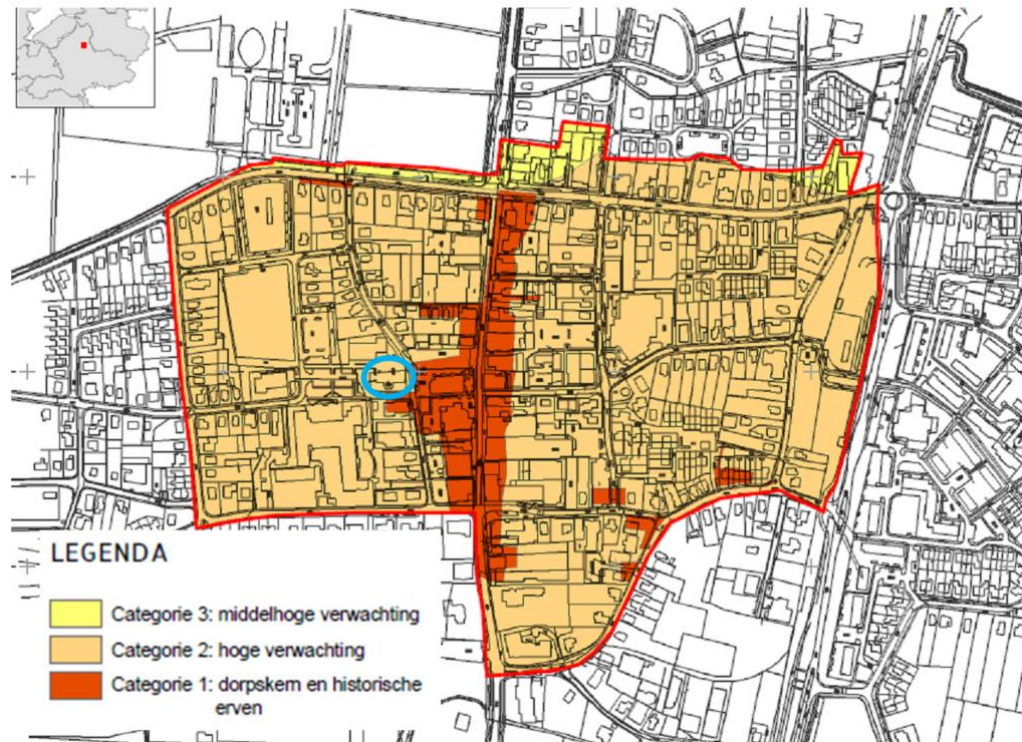
Algemeen

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 bodemingrepen plaatsvinden moeten deze worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de waarde wordt overschreden. Onderstaande is de waardenkaart voor het centrum van Vaassen weergegeven.

⁸ Resultaten digitale watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe, datum 24-4-2019, dossiercode 20190424-10-20427



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

Het plangebied kent de waarden 'hoge verwachting'. In het geldende bestemmingsplan is het plangebied aangewezen voor 'Waarde – Archeologie 1'. Bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 30cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit betekent dat bij onderhavig plan vooraf archeologisch onderzoek nodig is.

Onderzoek

Algemeen

Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied ten behoeve van de planontwikkeling. Hierna wordt dit besproken.

Archeologisch vooronderzoek

Er is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd⁹ in de vorm van een bureauonderzoek. Dit onderzoek betrof een groter gebied, waar ook onderhavig plangebied deel van uitmaakt. Onderhavig plangebied betreft de locatie Kerkweg/Margrietstraat.

Op basis van de resultaten van deze bureaustudie, aangevuld met een summierere reinverkenning, wordt in dit rapport aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten (Deze conclusie geldt voor beide deelgebieden). Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase, bestaande uit een proefsleuvenonderzoek.

⁹ Plangebied Kerkweg/Torenstraat en Kerkweg/Margrietstraat te Vaassen, Archeologisch vooronderzoek, een bureauonderzoek, RAAP, notitie 3500, juni 2010

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Inleiding

Er is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd inzake onderhavig plan¹⁰. Het betrof een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen.

Dit onderzoek is opgesteld naar aanleiding van het hiervoor genoemde eerdere archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door RAAP, dat als eindconclusie had om een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Het veldwerk is uitgevoerd op 3 augustus 2017.

Resultaten

Uit het onderzoek In het onderzoeksgebied zijn geen belangwekkende archeologische waarden aangetroffen, met uitzondering van resten van (sub)recente bewoning bestaande o.a. uit uitbraaksleuven van funderingen en een betonnen waterput. Volgens omstanders hebben binnen het plangebied tot ca. 30 jaar terug (jaren 80 van vorige eeuw) woningen gestaan annex schoenmakerij, die zijn afgebroken voor het huidige gebouw van de Bibliotheek Vaassen.

Daarnaast is in het gehele onderzoeksgebied een recente bouwvoor en plaggendek van ca. 80 cm dik aangetroffen. Beneden de bouwvoor en het plaggendek is een pakket van zand met kiezel aangetroffen, dat geïnterpreteerd kan worden als colluvium (fluvioperiglaciale afzettingen) of sneeuwsmeltwaterafzettingen (C-horizont) uit het Laat Pleistoceen. Aan de onderzijde van de bodemprofielen zijn dekzandafzettingen (C-horizont) waargenomen. De grens tussen de verschillende lagen was scherp. Binnen de afzettingen uit het Laat Pleistoceen kon geen bodemvorming worden waargenomen.

Conclusie en selectieadvies

In het plangebied is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Het selectieadvies is daarom dan ook om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling en is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Het advies is op 18 september 2017 door de vertegenwoordiger van het bevoegd gezag goedgekeurd.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' is voldoende onderzocht. Er worden geen archeologische waarden verwacht en een vervolgonderzoek is niet nodig.

4.6 Cultuurhistorie

Algemeen

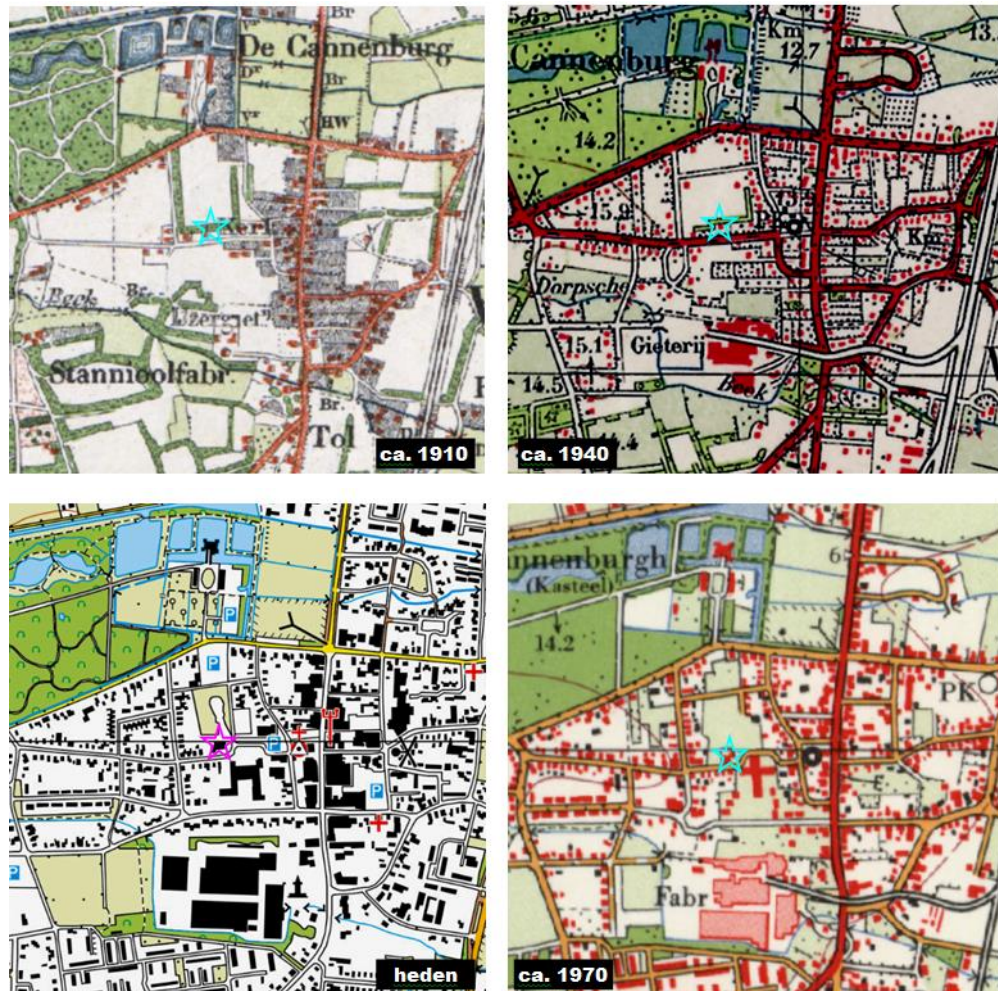
Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de

¹⁰ Rapportage Proefsleuvenonderzoek Kerkweg 16 te Vaassen in de gemeente Epe, Econsultancy, kenmerk 4135.002, 18 september 2017.

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.

Toetsing

Onderhavig plangebied is gelegen aan de westelijke rand van het centrum van Vaassen. De locatie is gelegen aan de Kerkweg. Uit de navolgende historische kaarten blijkt dat dit een historische route is die vanuit het westen richting de dorpskerk van Vaassen voert.



Historische kaarten met aanduiding plangebied (bron: topotijdreis.nl)

De historische route van de Kerkweg wordt met onderhavig plan niet verstoord.

De bestaande bebouwing heeft geen bouw- of cultuurhistorische waarde. Het gebouw is in de tweede helft van de jaren '70 (van de 20^{ste} eeuw) gerealiseerd.

Zoals onder 2.2.2 is vermeld, is voor de invulling van deze locatie gezocht naar versterking van de stedenbouwkundige en ruimtelijke relatie tussen kasteel en het centrum/de molen.



Aanzicht van kasteel Cannenburch (bron: Google Street View, 2017)

Op grotere afstand van het plangebied is een molen gelegen. Deze heeft ook een cultuurhistorische waarde. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de effecten van het plan op de molen en bijbehorende molenbiotoop. Gezien de ruime afstand tussen de molen en het plangebied en de tussenliggende bebouwing, is van een verstoring van de cultuurhistorische waarde van de molen geen sprake.

Conclusie

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

4.7 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 13 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

De huidige ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Kerkweg en Margrietstraat. In de toekomstige situatie zal de ondergrondse parkeergarage aansluiten op het bestaande straatje aan de noordzijde; deze sluit op haar beurt aan op de Margrietstraat.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig plan is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (dec. 2018). Het plangebied is te categoriseren als weinig stedelijk en ligt in het gebiedstype centrum. De appartementen worden gerealiseerd als appartement (duur). In dit geval is de maximale verkeersgeneratie per woning 7,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Voor 13 woningen leidt dit tot maximaal 98,8 verkeersbewegingen per etmaal.

De bestaande functie als bibliotheek zal reeds een beperkte hoeveelheid verkeer genereren. Uitgaande van een oppervlakte van ca. 590 m² en een verkeersgeneratie van maximaal 7,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m², is sprake van een bestaande verkeersgeneratie van ca. 41,3 verkeersbewegingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt dus op deze manier gerekend ca. 57,5 verkeersbewegingen per etmaal.

Een andere rekenwijze is om uit te gaan van de kencijfers van de verkeersaantrekkingskracht voor dit type woningen. Uitgaande van de doelgroep dat de appartementen koopt, kunnen wij uitgaan van een toename van gemiddeld 5 verkeersbewegingen per dag/appartement. Dit betekent dat de verkeersintensiteit met ongeveer 65 voertuigbewegingen per etmaal toeneemt.

Dit getal ligt heel dicht bij het voornoemde getal. Er wordt uitgegaan van een toename van de verkeersintensiteit met ongeveer 65 voertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm).

De bestaande verkeersintensiteit op de Kerkweg is op zijn hoogst ca. 1.050 voertuigbewegingen per etmaal. Dit past binnen de bandbreedtes van de gemiddelde intensiteit voor erftoegangswegen in het centrumgebied die 1.000 tot 1.200 mvt/etm bedraagt. Dit zijn op het drukste uur 100 à 120 voertuigen, ofwel gemiddeld 1,7 a 2 voertuigen per minuut. Ook met de planbijdrage blijft de intensiteit op de Kerkweg ruimschoots binnen deze bandbreedte. Om die reden wordt aangenomen dat de toename niet leidt tot verkeersbewegingen.

Het aantal verkeersbewegingen blijft hiernaast ruim binnen de intensiteit tot 5.000 à 6.000 mvt/etm (met een spitsuurpercentage van 10%) die het Infopunt Duurzaam Veilig als vuistregel aangeeft in de 'Handleiding Startprogramma Duurzaam Veilig' (1999). Deze waarden worden ook ter indicatie genoemd in het handboek 'ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' van het CROW. Binnen de gemeente wordt overigens wel een lagere maximumintensiteit op erftoegangswegen van ongeveer 2.500 mvt/etm gehanteerd. Hier blijft de verkeersintensiteit op de Kerkweg inclusief de planbijdrage ook ruim binnen.

Concluderend is het gezien de beperkte toename van verkeersbewegingen aannemelijk te veronderstellen dat het extra verkeer als gevolg van onderhavig plan zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de bestaande omliggende wegen. De afgelopen jaren zijn maatregelen getroffen om het doorgaand gemotoriseerd verkeer uit de Dorpsstraat te weren. Daarnaast is er tijdens de zaterdagen een geslotenverklaring voor gemotoriseerd verkeer ingesteld op de Dorpsstraat, waardoor de verkeersintensiteit hier sterk afneemt. Dit aantal komt in de buurt van de hoeveelheid verkeersbewegingen die het appartementencomplex genereert.

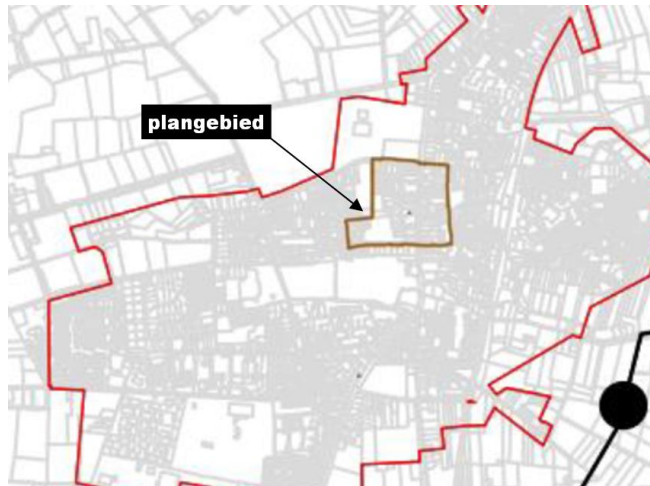
Parkeren

Toetsing op basis van parapluplan Parkeren

Op het plangebied is het Parapluplan Parkeren (vastgesteld 8-11-2018) van toepassing. Hierin is voorgeschreven dat bij bouwplannen de parkeernormen dienen te worden gevolgd uit de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Epe.

Voor onderhavig plangebied geldt dat het plangebied is gelegen juist buiten het centrum (zie navolgende kaart). Dit betekent dat de parkeernormen zoals van toepassing voor de bebouwde kom van toepassing zijn.

Voor de categorie 'koop, etage, duur' geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woningen (als het plangebied in het centrum van Vaassen had gelegen volgens de gebiedsindeling, dan zou dit 1,5 parkeerplaatsen per woning zijn geweest). Hiermee is sprake van een parkeernorm van 26 parkeerplaatsen.



Ligging plangebied ten opzichte van bebouwde kom en centrum Vaassen

Aantal parkeerplaatsen

Voor het gebruik van het nieuwe appartementencomplex zijn in totaal 21 parkeerplaatsen nodig (13 x 1,6). Hiervan kunnen er 20 in de kelder parkeren en 1 in de openbare ruimte. Dit is geen probleem omdat voor het huidige gebruik al ongeveer 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gefaciliteerd zijn voor de bibliotheek (590/100x0,45 pp/100m² BVO). Deze 'horen' bij het perceel. Uitgangspunt is dat bezoekers parkeren in de kelder. Aanvullend kan in de nabije 'openbare ruimte' worden geparkeerd.

Conclusie

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

4.8 Molenbiotoop

Met het oog op de voorgestane ontwikkeling op perceel Kerkweg 16 moet vanwege de in het centrum van Vaassen aanwezige 'Daams Molen' ook de z.g. molenbiotoop worden gezien. Bij een molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Conclusie mag zijn dat het bouwplan Kerkweg 16 de vrije windvang voor het functioneren van de in centrum Vaassen aanwezige 'Daams Molen' niet (verder) beperkt. Daar komt bij dat de molen in 2012 met 4.90 meter is verhoogd, juist om de herontwikkeling van het centrum van Vaassen mogelijk te kunnen maken.

Bestemmingsplangebied Centrum Vaassen

Voor het plangebied geldt dat het is gepositioneerd binnen de afstand van 400 meter van het middelpunt van 'Daams Molen' en dat op het plangebied de (in het bestemmingsplan Centrum Vaassen opgenomen) molenbiotoopregeling van toepassing is zoals die in het bestemmingsplan is aangegeven. In de regeling, opgenomen in artikel 9 van het bestemmingsplan, staat dat binnen een straal van 325 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, in beginsel geen bebouwing mag worden opgericht of bomen mogen worden geplant hoger dan 11,0 m. Deze genoemde hoogtemaat mag vervolgens worden verhoogd op basis van de toenemende afstand tot de molen. Voor al aanwezige grotere hoogtes geldt dat deze gehandhaafd mag worden. Verder is bepaald dat van het bepaalde in 9.1.1 kan worden afgeweken. Daarbij wordt verwezen naar de verordening van de provincie Gelderland. Deze verordening is in 2018 gewijzigd, waaronder ook de regeling met betrekking tot de molenbiotoop.



'Daams' Molen

'Daams' Molen' ligt op ca. 350 m van het plangebied. De molen is in 2012 met maar liefst 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 in beginsel geen belemmeringen meer bij de ontwikkeling van bebouwing in het centrum van Vaassen voor onder meer bouwplannen met een 'hogere' bouwhoogte, gezien vanuit de ontwikkeling van het centrum van Vaassen en gezien vanuit het gegeven dat de windvang op de molen niet onevenredig wordt benadeeld.

Provinciale omgevingsverordening

Op grond van de in 2018 in werking getreden Omgevingsverordening Gelderland geldt de volgende molenbiotoopregeling (artikel 2.64):

artikel 2.8.2.1 Molenbiotoop

1. 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.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor de molens staande en gelegen in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem

De molenbiotoop is daarbij omschreven als een gebied rondom een historische of monumentale molen met een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen. Vervolgens wordt in de toelichting op de molenbiotoop het volgende opgemerkt:

"Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Door maatwerk/compensatie wordt de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet

beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de beleevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.”

Gelet op deze regeling en de daarbij behorende toelichting is afwijking daarvan mogelijk indien de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Hier ligt dus de relatie met het geldend bestemmingsplan en de daarin opgenomen mogelijkheid ontheffing te verlenen, welke hier ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie aan de Kerkweg daartoe als motivering dient en afgewogen wordt.



Uitsnede uit kaartbeeld 'Regels Erfgoed', provinciale verordening (plangebied t.h.v. zwarte ster)

Beoordeling aan de provinciale verordening en het gemeentelijk beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient dus rekening te worden gehouden met deze molenbiotoopbepaling en de daarin opgenomen belangenafweging. Het plangebied Kerkweg 16 is gelegen op ca. 350 m van het middelpunt van de molen. Het onderhavige bouw plan betreft een gebouw in verschillende bouwhoogtes, variërend van 6,5 m tot maximaal 14,5 m hoog. De 4e bouwlaag (met de penthouses) gaat de reguliere biotoophoogte gedeeltelijk te boven. Vanuit het 'ander belang' (aldus de toelichting op de provinciale verordening) zoals aangegeven in de paragrafen over de stedenbouwkundige context en de landschappelijke inpassing is dit aanvaardbaar, mede ook vanwege het feit dat de windvang niet onevenredig wordt geschaad. Met de vaststelling door de gemeenteraad van de Structuurvisie Centrum Vaassen en het beeldkwaliteitsplan Centrum Vaassen (zie elders in de toelichting) is de ambitie vastgelegd om het centrumgebied zowel ruimtelijk als functioneel sterker te maken. Voor de bibliotheeklocatie is daarbij een volume van maximaal 4 bouwlagen vastgelegd.



Afbeelding massa en maatvoering gebouwen

In een molenbiotoop-rapport (voorkomend uit de Molenbiotoop Inventarisatie van de Provincie Gelderland uit 2009) is in beeld gebracht welke hoge objecten al aanwezig zijn binnen het molenbiotoopgebied. De onderstaande afbeelding geeft inzicht in de hoogtemetingen van objecten die de biotoopnorm overschrijden. Met de blauwe stip-pellijn is aangegeven welke bestaande objecten tussen onderhavig plangebied (de blauwe ster) en de molen (de dikke zwarte stip) zijn gelegen. Hieruit blijkt dat er toen al – met name ter hoogte van het Marktplaats - veel hoge objecten aanwezig waren tussen het plangebied en de molen.



Figuur : Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden (biotoop-rapport 161)

Gezien voorgaande wordt geconcludeerd dat de hoogte van de beoogde nieuwe bebouwing op de bibliotheeklocatie - in het uiterste westen van het molenbiotoopgebied - de windvang van (de verhoogde) molen niet of nauwelijks beïnvloedt of beperkt. Weliswaar is de molen sindsdien met 4.90 meter verhoogd, waardoor een deel van de bebouwing en het groen geen beperking meer oplevert, echter voor de kerk met haar toren en monumentale bomen is dit niet het geval. Daar vindt dus in feite de échte verstoring plaats, op een afstand dichterbij dan het plangebied.

4.9 Duurzaamheid

Beleidskader

In de 'Woonvisie gemeente Epe, 2013' schetst de gemeente een aantal oplossingsrichtingen voor duurzaam wonen. De gemeente wil aandacht besteden aan de energetische 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:

De gebouwen worden uitgevoerd met een warmte-koude opslag (WKO), zonnepanelen, boosterpompen en circulatieleidingen (gasloos, nul op de meter). Hierdoor stijgt weliswaar de prijs van de woning, maar dalen de maandelijkse lasten fors. Ook is het mogelijk korting op de hypotheek te krijgen.

Conclusie

Het project voorziet in een huidige en toekomstige vraag naar type woningen zoals reeds omschreven in paragraaf 3.3. Daarnaast zullen er diverse duurzaamheidsprincipes worden toegepast bij het plan.

5 Juridische toelichting

5.1 Wat regelt een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan geeft aan voor welke functies percelen en bouwwerken mogen worden gebruikt. Dat kan bijvoorbeeld zijn voor wonen, groen, verkeer enzovoort. Daarnaast bevat het plan per functie regels waaraan het gebruik en/of het bouwen moet voldoen. Zo is vastgelegd waar gebouwd mag worden en waar niet, en zijn regels gesteld hoe mag worden gebouwd. Het plan geeft bijvoorbeeld de maximale bouw- en goothoogte van huizen, en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen aan.

5.2 Hoe ziet een bestemmingsplan er uit?

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen de 'plankaart' genoemd), planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels zijn het juridische deel van het bestemmingsplan. In dit deel van het bestemmingsplan staan de rechten en plichten die voortvloeien uit het plan. In de plantoelichting zijn de achtergronden en uitgangspunten voor het beleid opgenomen. Met de toelichting worden de aanwezige belangen in het gebied afgewogen en wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden. Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Alle bestemmingsplannen in Nederland zijn te vinden op de website: www.ruimtelijkeplannen.nl. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgeklikt naar de provincie, de woonplaats of nog specifieker de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra linksboven 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Met een dubbelbestemming. Dit betreft een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Bijvoorbeeld voor archeologie of ondergrondse leidingen. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden.

- Met een aanduiding. Een aanduiding is een vlak op de verbeelding. Via een aanduiding wordt in de regels iets aanvullend geregeld. Dat kan betrekking hebben op maatvoering (bijvoorbeeld een specifieke goot- of bouwhoogte), bouwen (bijvoorbeeld voor specifieke bouwwerken als overkappingen) of functies (bijvoorbeeld detailhandel).

5.3 Welke bestemmingen komen in dit plan voor?

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie hoofdbestemmingen. Het beoogde appartementengebouw is bestemd voor 'Wonen'. De gronden voor de voorgevel van de appartementengebouwen aan de zijde van de Kerkweg zijn bestemd voor 'Tuin'. De overige omringende gronden zijn bestemd als 'Groen'.

5.4 Opzet van de planregels

De hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, hebben de volgende vaste volgorde:

- In de *Inleidende regels* worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;
- In de *Bestemmingsregels* worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven;
- De *Algemene regels* bevatten een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing);
- De *Overgangs- en slotregels* ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: Een bestemmingsregel behoeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Daarnaast is een aantal bepalingen opgenomen waaraan landelijk gezien de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

5.5 Toelichting op de inleidende regels

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de inleidende regels.

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.6 Toelichting op de bestemmingsregels

Het hoofdstuk Bestemmingsregels bevat de regels die specifiek gelden voor de bestemmingen in dit plan.

Artikel 3 Groen

De gronden aan de noordzijde en westzijde van het plangebied zijn bestemd als Groen. De locatie van de beoogde ontsluiting binnen groen, is aangeduid middels twee specifieke aanduidingen.

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de tuinen en erven aan de voorzijde van de appartementengebouwen.. Op de gronden mogen uitsluitend en in beperkte mate bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende bouwwerken, werken, werkzaamheden, tuinen en erven.

Op de verbeelding is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan. Met de aanduiding 'gestapeld' is geregeld dat ter plaatse uitsluitend woningen in gestapelde vorm binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Tevens is de maximum bouwhoogte opgenomen. Bij de woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, mits de oppervlakte die voor een aan-huis-verbonden beroep wordt gebruikt maximaal 40% bedraagt van de totale oppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m² per woning.

5.7 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is vast voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en dient in alle bestemmingsplannen te worden opgenomen. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval dat (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten een bepaling met betrekking tot het ondergronds bouwen. Dit is uitsluitend onder de genoemde voorwaarden toegestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de regeling opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting uitgesloten. Daarnaast is bepaald dat het gebruik van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil- en afvalstoffen niet is toegestaan. De opslag die geschiedt in het kader van het normale gebruik valt hier niet onder.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Voor het besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de in dit artikel opgenomen procedure.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is de parkeernorm geregeld die bij nieuwe ontwikkelingen moet worden toegepast.

5.8 Toelichting op de overgangs- en slotregels

In Artikel 13 Overgangsrecht is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor hoe de overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik in bestemmingsplannen dienen te luiden. Kort samengevat zijn hieronder de belangrijkste punten vermeld.

Voor bouwwerken die aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of die nog gebouwd kunnen worden op basis van een omgevingsvergunning voor het bouwen en die afwijken van het bestemmingsplan geldt, dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd.

De overgangsbepalingen voor bouwwerken bevat een calamiteitsregeling en een regeling op grond waarvan het dagelijks bestuur eenmalig kan worden afgeweken voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk dat onder de overgangsbepalingen valt met maximaal 10%.

De overgangsregels voor het gebruik bepalen dat het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, mag worden voortgezet. Het met het bestemmingsplan strijdige gebruik mag niet worden veranderd in een ander strijdig gebruik, tenzij daardoor de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Indien het strijdige gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten.

De overgangsbepalingen zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning en bestaand gebruik in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

De slotregel (Artikel 14) beschrijft op welke wijze de regels aangehaald moeten worden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De gemeente Epe verkoopt de ondergrond en daartoe is met de ontwikkelaar/initiatiefnemer een (ver)koopovereenkomst gesloten. De kosten voor realisatie van het bouwplan en de (her)inrichting van het gebied zijn voor rekening van initiatiefnemer. De kosten van eventuele planschade, alsmede van het bouwrijp maken van het plangebied komen voor rekening van de gemeente, welke kosten worden gedekt door de opbrengst uit de verkoop. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Informatiebijeenkomsten

In het kader van de herinrichting van het centrum van Vaassen, waar ook de invulling van de ontwikkellocatie deel van uitmaakt, is een intensief voorbereidingstraject gevolgd. Er is met veel belanghebbenden en organisaties gesproken en er zijn drie informatieavonden georganiseerd (de laatste op 6 december 2017).

Op 14 mei 2019 is er – heel gericht voor de herontwikkeling van de bibliotheeklocatie – een inloop- en informatieavond georganiseerd. Uitnodigingen daartoe zijn opgenomen in de gemeentelijke informatierubrieken van 1 en 8 mei 2019. De bijeenkomst is gehouden in het dorpscentrum de Wieken. Tijdens deze avond heeft men het plan voor de realisatie van het appartementengebouw op de locatie Kerkweg 16 kunnen inzien. Het plan voor het appartementengebouw is aangepast naar aanleiding van verschillende reacties uit eerdere bewonersbijeenkomsten. In de uitnodiging voor deze inloop-/informatieavond is ook gemeld dat voor de realisatie van het appartementengebouw een nieuw bestemmingsplan nodig is en dat de officiële procedure daarvoor nog moet worden gestart. Tijdens de bijeenkomst heeft men kunnen zien hoe het bouwplan in (een concept van) het bestemmingsplan wordt vertaald en verwerkt. Voorts is gemeld dat de locatie Kerkweg 16 in de Structuurvisie centrum Vaassen is aangeduid als een locatie met een specifiek accent en dat de wens is uitgesproken op deze locatie een nieuw karaktervol gebouw te realiseren met als uitgangspunt dat het complex wordt vormgegeven als moderne ‘tegenhanger’ en kleine zus van De Cannenburch: het complex vormt in de toekomst de stedenbouwkundige en visuele schakel tussen Kasteel Cannenburch en de kerk.

6.2.2 Ontwerp bestemmingsplan en (voor)overleg

Deze ontwikkeling is het logisch gevolg van de vaststelling van de Structuurvisie Centrum Vaassen, het bij bestemmingsplan Centrum Vaassen opgenomen beeldkwaliteitsplan en de Beeldende notitie Vernieuwing Centrum Vaassen (december 2017). Er zal over het bestemmingsplan nog overleg worden gepleegd met onder meer waterschap en de provincie Gelderland. De bestemmingsplanprocedure zal worden ingezet met de tervisielegging van het ontwerp gedurende een periode van zes weken. Tij-

dens die periode kan een ieder een zienswijze omtrent dat ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit uiteindelijk tot vaststelling van het bestemmingsplan.