



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Uitwerkingsplan | Toelichting

Oosterhof Zuid

Gemeente Epe

Datum: 13 december 2022

Projectnummer: 190600.01

ID: NL.IMRO.0232.VAA032OosthofzUitw-VBP1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historische context	7
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	9
3	Beleid en regelgeving	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Milieueffectrapportage	24
4.2	Bodem	25
4.3	Geluid	27
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Bedrijven en milieuzonering	30
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Water	34
4.8	Natuur	37
4.9	Archeologie	38
4.10	Cultuurhistorie	40
4.11	Verkeer en parkeren	40
5	Juridische toelichting	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Inleidende regels	42
5.3	Bestemmingsregels	43
5.4	Algemene regels	44
5.5	Overgangs- en slotregels	45
5.6	De verbeelding	45

6	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen

Bijlage 1:	stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan
Bijlage 2:	toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 3:	vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 4 t/m 7:	verkennende bodemonderzoeken
Bijlage 8:	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 9:	riolerings- en waterhuishoudkundig plan
Bijlage 10:	quick scan natuur
Bijlage 11:	stikstofonderzoek
Bijlage 12:	nader soortenonderzoek
Bijlage 13:	archeologisch bureau- en booronderzoek
Bijlage 14:	verkeerstoets
Bijlage 15:	verslag inspraak
Bijlage 16:	zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

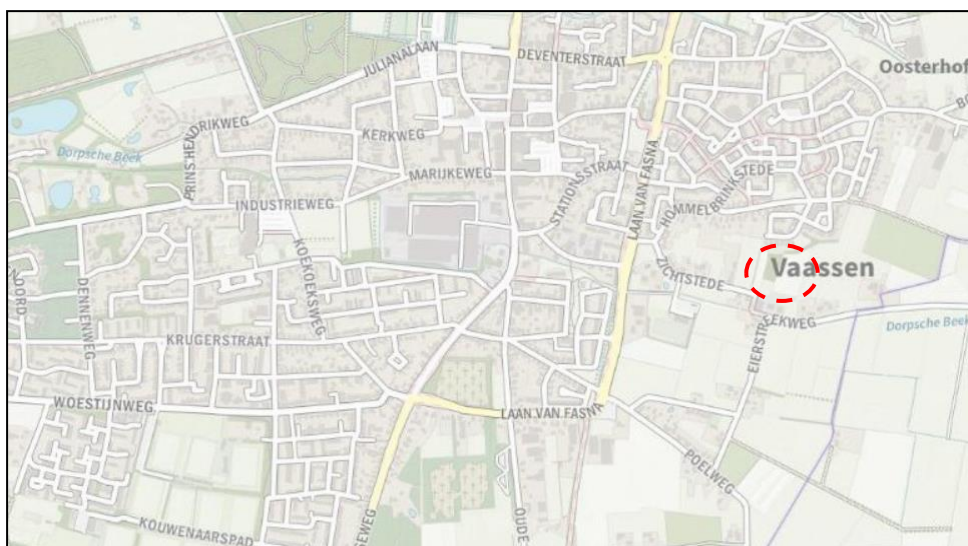
Aan de oostrand van Vaassen, gemeente Epe, liggen enkele onbebouwde agrarische percelen. De locatie is aan de noordkant bereikbaar via de Wanstede en aan de zuidkant via de Zichtstede. Er wordt reeds jaren gesproken over het invullen van de percelen ten behoeve van woningbouw. In 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oosterhof-Zuid vastgesteld. Hierin is aan de gronden een uit te werken woonbestemming gegeven, welke nu wordt uitgewerkt. Het voornemen bestaat om op deze onbebouwde locatie nieuwbouw te ontwikkelen in de vorm van 83 grondgebonden woningen.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oosterhof Zuid' is de locatie bestemd als 'Woongebied - Uit te werken'. Deze bestemming moet worden uitgewerkt tot een woonbestemming, waarbij moet worden voldaan aan een aantal uitwerkingsregels. Voorliggend document voorziet hierin.

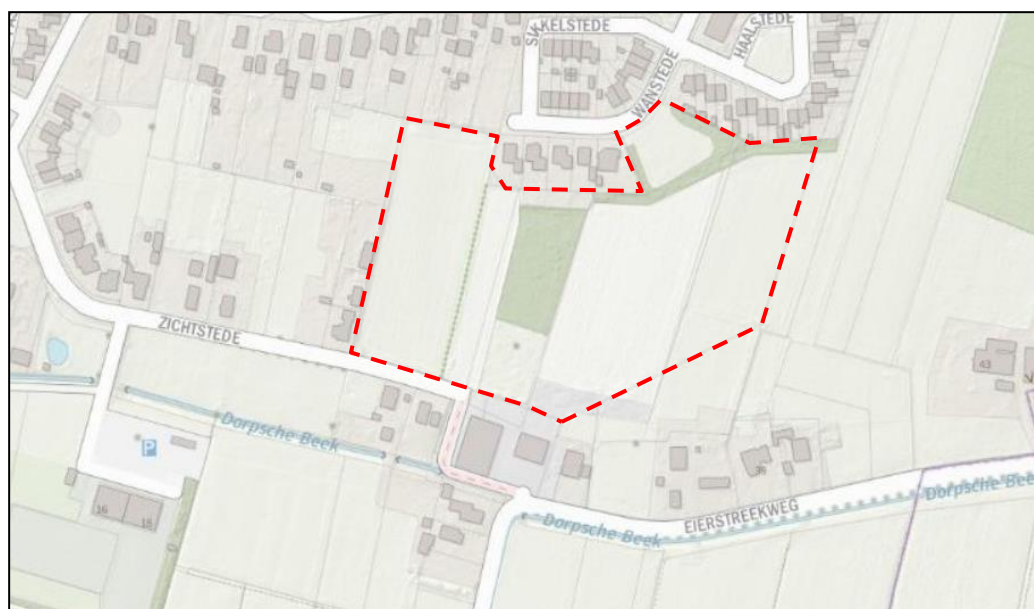
Voor een deel van de gronden van de uitwerkingsplicht, in combinatie met de adressen Eierstreekweg 35a-37, wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld. De beide documenten zijn gelijktijdig en in samenhang opgesteld. Ook zijn diverse onderzoeken gecombineerd. Zo mogelijk worden beide documenten ook in dezelfde periode ter visie gebracht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de oostzijde van de kern Vaassen, aan de rand van de bebouwde kom. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Wanstede en diens eerstelijsbebauwing, aan de oostzijde door het buitengebied van Vaassen, aan de zuidzijde door de Zichtstede en eerstelijsbebauwing van de Eierstreekweg en aan de westzijde door de bebouwing aan de Zichtstede. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit uitwerkingsplan.



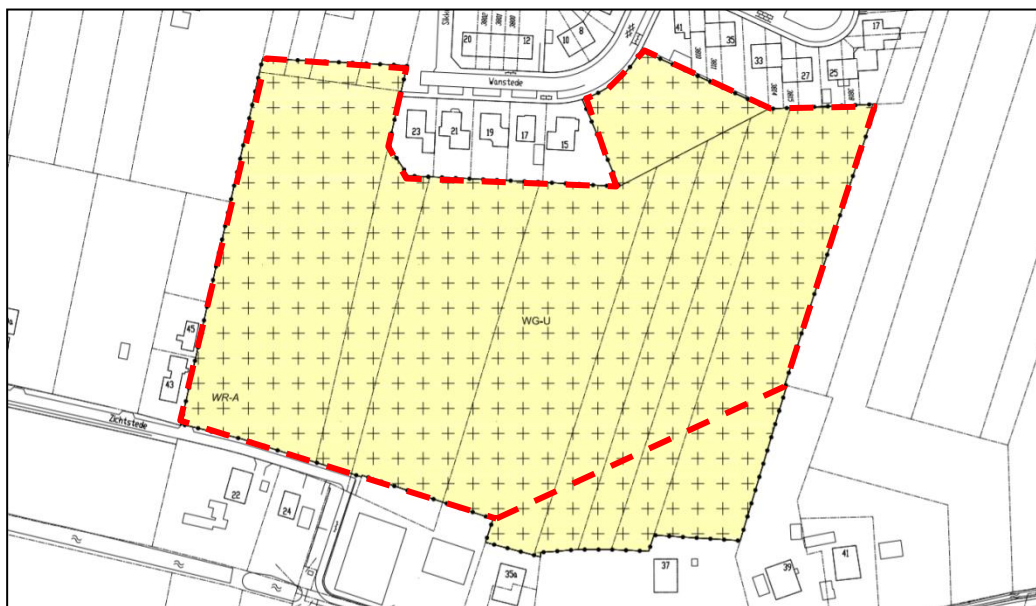
Globale ligging plangebied (rode cirkel) in de kern Vaassen (bron: pdok.nl).



Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd, bron: pdok.nl).

1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Oosterhof Zuid', zoals vastgesteld op 11 maart 2009 door de gemeenteraad van Epe. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de enkelbestemming 'Woongebied - Uit te werken', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Uitsnede uit verbeelding van het geldende bestemmingsplan met daarop het plangebied globaal rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Woongebied - Uit te werken

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bijzondere woonvormen, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, tuinen, erven, groen, water, wegen, parkeren, speel- en nutsvoorzieningen en straatmeubilair. Daarbij gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a binnen de bestemming mogen ten hoogste 100 woningen worden gebouwd;
- b de afstand van gevels van nieuw te bouwen woningen tot de achtergevel bestaande woningen minimaal 20 m dient te bedragen;
- c centraal in gebied een groene brink met een oppervlakte van ten minste 3.000 m² wordt aangelegd;
- d aan de noordoostzijde aansluitend op de Wanstede groenvoorzieningen van ten minste 3.000 m² wordt aangelegd;
- e de hoofdontsluiting van het woongebied voor autoverkeer vanaf de Zichtstede zal plaats vinden;
- f secundaire ontsluitingen voor autoverkeer vanaf de Wanstede;
- g voor voetgangers en fietsers een langzaam verkeersstructuur wordt aangelegd met verbindingen tussen de Wanstede, Zichtstede en Eierstreekweg;
- h binnen de bestemming maximaal 10 gestapelde woningen worden gebouwd en voor het overige uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- i binnen de bestemming ten minste 20% van de woningen wordt gebouwd in de sociale sector;
- j de hoogte van de grondgebonden woningen maximaal 2 lagen en een kap mag bedragen;
- k de hoogte van gestapelde woningen maximaal 3 lagen met kap mag bedragen;

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ontwikkelingen die een grotere omvang kennen dan 100 m² die dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Historische context

1900

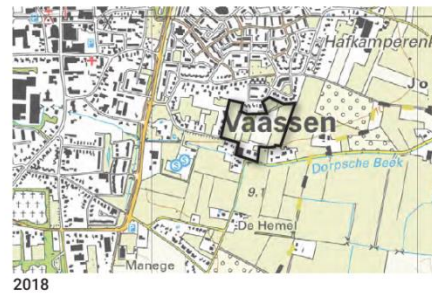
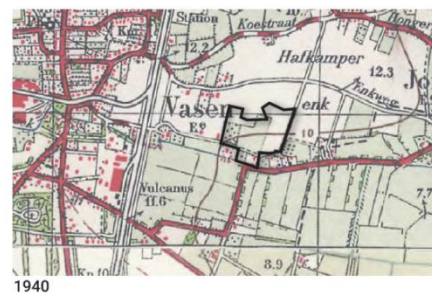
De kern van Vaassen heeft zich ten westen van het plangebied ontwikkeld. Het plangebied zelf was oorspronkelijk onderdeel van de Hafkamper Enk. Dit is een opgehoogd akkercomplex op de zandgrond van de Veluwe. Rondom de enk lagen enkele gehuchten, zoals Het Veen, de Eijerstreek, Hafkamp en De Jonas. Over het hoogste punt van de enk liep de Enkweg, met enkele vertakkingen naar het noorden en zuiden. Eén daarvan liep langs de oostzijde van het plangebied en sloot aan op de (huidige) Zichtstede. Ten zuiden van het plangebied ligt de Dorpsche beek, die ten westen van Vaassen ontstaat als spreng van de Veluwe en door het centrum van Vaassen loopt. De beek mondt uit in het Apeldoorns kanaal. De Eierstreekweg is rond 1900 al herkenbaar op de kaart, waar omheen het gehucht de Eierstreek is ontstaan.

1940 - 1980

Het dorp Vaassen bevond zich nog altijd ten westen van het spoor en het plangebied werd voor de landbouw gebruikt, onder andere ten behoeve van fruitteelt. De lintbebouwing aan de Enkweg breidde zich verder uit richting het oosten. Ook langs de Zichtstede ontwikkelt zich steeds meer lintbebouwing. De verbinding tussen de Zichtstede en de Enkweg is niet langer zichtbaar in de kaart van 1980.

1980-heden

Na 1980 breidt Vaassen flink uit door de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk de Oosterhof. Deze wijk ligt ten noorden van het plangebied. Hiervoor is een nieuwe verkeersstructuur aangelegd die op enkele plekken de Enkweg kruist. Ook de Koestraat ten noorden van de Enkweg wordt grotendeels opgenomen in het plan.



Historische ontwikkeling Vaassen met daarop het plangebied globaal zwart omlijnd (bron: topotijdreis.nl)

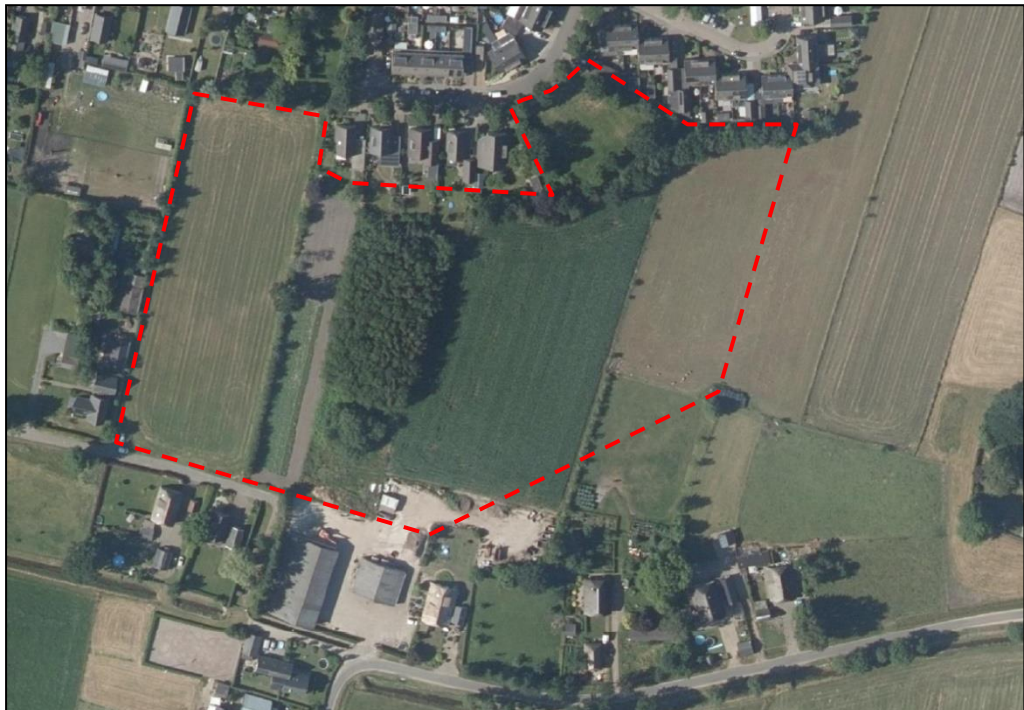
2.2 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het gebied ten noorden van het plangebied heeft een ander karakter dan het gebied ten zuiden van het plangebied, door de ligging op de overgang van dorps naar meer landelijk wonen. Aan de noordzijde grenst het aan de nieuwbouwwijk Oosterhof. De Oosterhof is een jaren '80 wijk, met een typische ruimtelijke structuur van erven. Vanaf de Wanstede is er een aansluiting op het plangebied. Achterkanten van de woningen zijn naar het plangebied toe gericht, maar vallen niet heel erg op door de aanwezigheid van een houtsingel langs de achtertuinen. Tussen de woningen is een opening naar het plangebied toe die mogelijkheden biedt voor een nieuwe aansluiting. Het gebied ten zuiden van het plangebied heeft een landelijk karakter. De Zichtstede kenmerkt zich door lintbebouwing en ook aan de Eierstreekweg zijn landelijk gelegen boerderijen te vinden. Aan weerszijden van het plangebied in oost-westelijke richting zijn hoofdzakelijk open agrarische kavels gesitueerd.

Plangebied

Het plangebied zelf is agrarisch gebied waarin de noord-zuid gerichte verkavelingsstructuur nog aanwezig is. Een struweelhaag met enkele grote bomen op de kavelgrens maakt deze verkavelingsrichting herkenbaar in het gebied. De overige groenstructuren komen voort uit recentere ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van de woonwijk ten noorden van het plangebied, en zijn dus minder waardevol wat betreft de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken. Naast agrarische weides en de struweelhaag valt verder een circa 20 jaar jonge houtopstand centraal binnen het plangebied en een houtsingel aan de noordoostzijde van het plangebied te onderscheiden. In de navolgende afbeeldingen worden impressies gegeven van de huidige situatie van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: pdok.nl)



Impressies huidige situatie plangebied (bron: SAB)

2.3 Toekomstige situatie

De geplande woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied bestaat uit maximaal 83 woningen. Voor de inrichting van het plangebied, alsmede de uitgangspunten voor de landschappelijke inrichting, is door SAB een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan¹ opgesteld, welke is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. In het stedenbouwkundig plan is een bouwplan uitgewerkt, welke in de regels behorende bij dit uitwerkingsplan is vastgelegd. Navolgend worden de uitgangspunten en beoogde uitwerking van de ontwikkeling uiteengezet.

2.3.1 Stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan

Voor de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan zijn op basis van een analyse van het plangebied uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten vormen het kader waarbinnen het stedenbouwkundig plan is opgesteld:

¹ SAB (2022). Stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan. Oosterhof-Zuid, Vaassen. Projectnummer: 190600. 24 mei 2022.

- Een nieuwe verbinding vanaf de Zichtstede vormt de hoofd-ontsluitingsroute. Deze verbinding loopt als een lus door het plangebied. De wegen volgen daarbij de oorspronkelijke verkavelingsstructuren in het gebied. Langs de oostelijke rand van het plan loopt een smalle weg voor bestemmingsverkeer.
- Het plan krijgt een groen en landschappelijk karakter, waarin bestaande ecologisch waardevolle structuren worden ingepast. Er zijn twee grote groenzones aanwezig in het plan. Hier kunnen mensen elkaar ontmoeten, kinderen spelen en is er tevens ruimte voor waterberging. Regenwater verzamelt zich in wadi's in deze groenzones, waarna het kan afstromen via noord-zuid georiënteerde groene assen, richting de Dorpsche beek.
- De bestaande struweelhaag blijft behouden en wordt daarmee onderdeel van één van de noord-zuid assen. Zo blijft de bestaande vliegroule voor vleermuizen intact en krijgt het plan een bijzonder groen karakter.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en de groenzones worden benut voor de aanplant van nieuwe bomen. De houtsingel grenzend aan de bestaande woonwijk ten noorden van het plangebied wordt aangevuld, zodat er een mooie landschappelijke overgang ontstaat.
- De woningen liggen door de gekozen opzet in een aantrekkelijke groene omgeving. Op belangrijke kruisingen van de groenstructuren dragen accenten daaraan bij.
- Er is een knip voor autoverkeer aanwezig bij de Wanstede, zodat autoverkeer altijd via de Zichtstede het plangebied bereikt. In lijn met de uitwerkingsregels is er een secundaire ontsluiting aanwezig tussen de Wanstede en het plangebied. Dat wil zeggen dat deze ontsluiting enkel toegankelijk is voor langzaam-, calamiteiten- en bestemmingsverkeer.
- De Eierstreekweg blijft losgekoppeld van de nieuwe buurt. Een nieuwe fietsverbinding vanaf de Wanstede, langs een noord-zuidas, de Zichtstede en een verlegde verbinding richting de Eierstreekweg zorgt voor een goede ontsluiting voor fietsers.

De hiervoor beschreven uitgangspunten zijn navolgend in kaart weergegeven.



Uitgangspuntenkaart beoogde ontwikkeling (bron: SAB)

Programma

In het stedenbouwkundig plan zijn 83 grondgebonden woningen ingepast, beoogd in een gemengd programma. De dure woningen bevinden zich aan de Zichtstede en aan de buitenrand van het plangebied. De middeldure huur en koop, sociale huur en goedkope koop bevindt zich rondom de centrale groenzone en bij de hofwoningen. Deze opzet zorgt ervoor dat er een overgang ontstaat van het dorpse naar het landelijke karakter. Voor de voorliggende ontwikkeling is overeengekomen dat wordt voorzien in 20% sociale huur, 10% middeldure huur, 20% goedkope koop, 25% middeldure koop en 25% dure koop.

De noordwesthoek is een verstopte hoek die door veel achterkanten wordt begrensd. Hier is ruimte voor een bijzonder woningtype. In het ontwerp is hier een woonhof gesitueerd. De woningen hebben een kleine achtertuin en ontleen kwaliteit aan het wonen in een gezamenlijk hof. De hofwoningen zijn met name geschikt voor senioren en/of starters.

Inrichting en openbare ruimte

De oorspronkelijke noord-zuid georiënteerde kavelstructuren komen terug in het plan als groenzones waar ook de afvoer van water kan plaatsvinden. De bestaande struwelhaag en meerdere bomen/houtsingels blijven gehandhaafd om het groene karakter te versterken. Centraal in het plangebied ligt een groene brink. Een tweede groenzone ligt aan de noordkant en functioneert als groene buffer naar de bestaande woonwijk. De groenzone vormt een natuurlijke buffer tussen de bestaande en de nieuwe woonwijk. Naast de waterbergende functie wordt hier een speelplek voor kinderen van 0-12 jaar gerealiseerd (de centrale groenzone is hier eveneens voor geschikt) en is ruimte voor een sportveldje en hondenuitlaatveldje. Door het groen lopen struinpaden. Vanwege de ligging aan de bestaande wijk Oosterhof-Zuid, zal deze groenzone ook een uitstekende uitvalsbasis zijn voor kinderen uit de buurt.

De parkeerplaatsen zijn grotendeels in parkeerkoffers nabij de rijwoningen gesitueerd. Aanvullend zijn er langsparkeerplaatsen langs de woonstraten en is er aan de noordzijde van de groene brink een straat met haakspaarkeerplaatsen omzoomd door hagen. Een nieuwe fietsverbinding zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen de woonwijk ten noorden van het plangebied en de Eierstreekweg. Tevens is een ommetje via de noord-zuidassen, de centrale groenzone en de Zichtstede mogelijk.

De openbare ruimte krijgt een bijzonder groen en natuurinclusief karakter en de materialen die worden toegepast hebben een hoogwaardige uitstraling. Navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan met daarbij het woningbouwprogramma aangegeven.



Stedenbouwkundig plan en programma (bron: SAB)

vrijstaand (dure koop) - dubbele oprit met garage	3
tweekapper (dure koop) - dubbele oprit met garage	16
rijwoning hoek (middeldure koop& huur) met garage	4
rijwoning tussen/hoek (middeldure koop& huur)	21
hofwoning (goedkope koop)	23
Rijwoning (sociale huur)	16
Totaal	83

Beeldkwaliteit en bouwmassa

Binnen het plangebied is een ingetogen architectuur beoogd met dorpse en landelijke kenmerken. De architectuur is eigentijds en de detaillering is doordacht. Het kleuren- en materialenpalet bestaat uit natuurlijke materialen in gedekte aardetinten. De hoofdmaterialen zijn baksteen in aardse tinten en antraciete, gebakken, (matte) pannendaken met zonnepanelen. Accenten kunnen gemaakt worden met houten geveldelen, rieten kappen. Witte gevelstenen zijn niet toegestaan. Door de ingetogen architectuur staat het groen nadrukkelijk op de voorgrond.

De vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen aan de dorpsrand bestaan uit één à twee lagen met een kap en kennen een afwisselende voorgevellijn. De kappen hebben overstekken om het landelijk karakter te versterken. Afwisseling draagt bij aan het dorpse beeld en een asymmetrische opbouw heeft de voorkeur.

De rijwoningen aan het centrale groen worden voorzien van één à twee lagen met een kap en de voorgevel bevindt zich minimaal 2,5 meter uit de erfgrans. Een rij bestaat uit maximaal zes woningen, waarbij maximaal drie identieke woningen aan elkaar geschakeld zijn. Daarnaast bestaat variatie in de kapvorm, materialisatie en/of gevelindeling.

Het woonhof is halfomsloten beoogd, waarbij mogelijk een Delftse stoep de voorzone vormt. De woningen bestaan uit twee lagen met een lage goot. De hoeken van het woonhof krijgen extra aandacht door een verbijzondering van de kap of materialisatie.

Dit tezamen maakt dat wordt voorzien in een woningbouwontwikkeling die nadrukkelijk past binnen de ruimtelijke en functionele kenmerken zoals die bestaan rondom c.q. binnen het plangebied. Waarbij zowel op grote als kleine schaal aandacht is voor natuurinclusiviteit en groen.

2.3.2 Uitwerkingsregels

In de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' van het vigerende bestemmingsplan 'Oosterhof Zuid' zijn de uitwerkingsregels opgenomen waaraan in het uitwerkingsplan moet worden voldaan. Navolgend vindt deze toetsing plaats:

- binnen de bestemming mogen ten hoogste 100 woningen worden gebouwd;
hieraan wordt voldaan; dit uitwerkingsplan biedt ruimte aan maximaal 83 woningen
- de afstand van gevels van nieuw te bouwen woningen tot de achtergevel bestaande woningen minimaal 20 m dient te bedragen;
hieraan wordt voldaan;
- centraal in gebied een groene brink met een oppervlakte van ten minste 3.000 m² wordt aangelegd;
hieraan wordt voldaan; in de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan heeft de groene brink de bestemming 'Groen' gekregen;
- aan de noordoostzijde aansluitend op de Wanstede groenvoorzieningen van ten minste 3.000 m² wordt aangelegd;
hieraan wordt voldaan; in de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan heeft de zone de bestemming 'Groen' gekregen;
- de hoofdontsluiting van het woongebied voor autoverkeer vanaf de Zichtstede zal plaats vinden;
hieraan wordt voldaan, zoals uiteengezet onder 2.3.1;
- secundaire ontsluitingen voor autoverkeer vanaf de Wanstede;
hieraan wordt voldaan, zoals uiteengezet onder 2.3.1;
- voor voetgangers en fietsers een langzaam verkeersstructuur wordt aangelegd met verbindingen tussen de Wanstede, Zichtstede en Eierstreekweg;
hieraan wordt voldaan, zoals uiteengezet onder 2.3.1;
- binnen de bestemming maximaal 10 gestapelde woningen worden gebouwd en voor het overige uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
hieraan wordt voldaan; er zijn geen gestapelde woningen beoogd in voorliggend plan;
- binnen de bestemming ten minste 20% van de woningen wordt gebouwd in de sociale sector;
hieraan wordt voldaan; in de regels behorende bij dit uitwerkingsplan is het genoemde percentage vastgelegd;
- de hoogte van de grondgebonden woningen maximaal 2 lagen en een kap mag bedragen;
hieraan wordt voldaan; in de regels behorende bij dit uitwerkingsplan is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 11 meter;
- de hoogte van gestapelde woningen maximaal 3 lagen met kap mag bedragen;
er zijn geen gestapelde woningen beoogd binnen het plan.

2.3.3 Nabijgelegen ontwikkeling

Naast de beoogde ontwikkeling in het plangebied geldt dat ook op een aangrenzende locatie het initiatief bestaat om een ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Het betreft de gronden behorende bij het adres Eierstreekweg 35a-37. Ter plaatse wordt een loonwerkbedrijf geamoveerd en wordt een aantal vrije kavels gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal, daar waar noodzakelijk, met (de effecten van) deze ontwikkeling rekening worden gehouden. Zo wordt voorkomen dat een aan-

tal haalbaarheidsaspecten te 'eng' wordt beoordeeld. Voor een beschrijving van de exacte plannen op deze locatie wordt verwezen naar het separate bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het Rijk zet in de NOVI onder andere in op de energietransitie, duurzaam groeipotentieel, sterke en gezonde steden, combinaties van functies en identiteit. Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande (groene) kwaliteiten en kenmerken centraal staan, wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de Rijksprioriteiten uit de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en 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, Ecologische hoofdstructuur (thans 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 de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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 nagestreefd. 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.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met voorliggend plan worden maximaal 83 woningen opgericht. Hiermee is een toets aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling noodzakelijk en is een afzonderlijke rapportage opgesteld³, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De belangrijkste conclusies worden navolgend beschreven.

Kwantitatieve behoefte

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

³ SAB (2021). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Vaassen, Oosterhof Zuid. Projectnummer: 190600.01. 23 juni 2021.

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Epe, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe harde plancapaciteit, het feit dat reeds is voorgesorteerd op de onderhavige ontwikkeling en de hoge druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. De ontwikkeling pas ook binnen de regionale afspraken over woningbouw.

Kwalitatieve behoefte

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is in het plangebied immers ruimte voor woningen voor starters, senioren en gezinnen. Dit zijn doelgroepen waarvoor in het woonbeleid is aangegeven dat vraag bestaat. Ook worden diverse concrete bijdragen geleverd aan het realiseren van regionale en gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities uit de woonvisie. Tevens worden er concrete ambities waargemaakt op het gebied van betaalbaarheid (sociale huur) en levensloopbestendigheid. Daarbij komt dat het plangebied reeds jaren in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Epe is opgenomen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw (vertaald in de uit te werken woonbestemming). Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling volledig binnen bestaand gebied wordt gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 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 is 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 is 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.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland staan regels beschreven, welke ervoor moeten zorgen dat de Omgevingsvisie Gelderland ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De omgevingsverordening dient dan ook als een juridisch instrument en beperkt zich 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. Daarmee dient de omgevingsverordening als een toetsingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan of een uitgebreide afwijkingsprocedure.

De omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. 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 oriënteert 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.

Actualisatie omgevingsverordening

Op 15 april 2021 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp voor de Omgevingsverordening vastgesteld. Dit ontwerp heet ook wel actualisatieplan 8. Naar verwachting nemen Provinciale Staten in november 2021 een besluit over deze actualisatie.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied meerdere thema's raakt. Zo ligt het plangebied in zijn geheel binnen een intrekgebied. In een bestemmingsplan krijgen intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Onderhavig plan voldoet hieraan en vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Verder is het thema 'woon- en leefomgeving' van belang. Voor nieuwe woonlocaties stelt de Omgevingsverordening Gelderland (artikel 2.1 en 2.2) dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in de regionale woonagenda. De onderliggende woningbouwontwikkeling is meegenomen in de woningbouwprogrammering en maakt onderdeel uit van de plannen die zijn opgenomen in de regionale woonagenda.

Ten slotte ligt het plangebied binnen een Nationaal Landschap (Veluwe). Een plan voor gronden binnen een Nationaal landschap, maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten. Onderhavig plangebied ligt in het deelgebied 'Gradiënt Oost-Veluwe'. De kernkwaliteit van dit deelgebied leest als volgt: Fraaie en beleefbare gradiënt van Veluwe naar IJssel: van besloten boslandschap in het westen via kleinschalig met houtwallen (ten westen van het Apeldoorns kanaal) naar grootschalige openheid in het oosten. Er ligt een zorgvuldig stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan ten grondslag aan onderhavige ontwikkeling. Daarin zijn de bestaande (groene) kwaliteiten zoveel als mogelijk geïntegreerd in het ontwerp. Dit tezamen maakt dat het plan in lijn met het gestelde in de Omgevingsvisie en -verordening.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Addendum Woonagenda Cleantech Regio

De gemeente Epe maakt deel uit van de Cleantech Regio waarbinnen de samenwerkende gemeenten op regionaal niveau afspraken maken. Dit gebeurt onder meer op het gebied van woningbouw in de regionale woonagenda.

Bij de vaststelling van de Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023 is afgesproken dat deze wordt geëvalueerd en herijkt. Dat is ook nodig omdat er een aantal nieuwe thema's spelen en gemeenten tegen de grenzen van de huidige afspraken aanlopen. Op basis van de evaluatie is vastgesteld dat een herijking zoals bedoeld in 2018 (een bijstelling op basis van nieuwe woningmarktcijfers) niet voldoende is om recht te doen aan alle veranderingen op het speelveld wonen. Op de korte termijn geeft een pragmatische herijking goede handvatten voor het woonbeleid, maar om voor de langere termijn goed in te kunnen spelen op de veranderende beleidswensen moet een nieuwe Woonagenda ontwikkeld worden. Dat is vooral nodig om invulling te geven aan de hogere groei-ambitie en de wens om een andere positie in te nemen in de landelijke verstedelijkingsopgave. De evaluatie en herijking is vastgelegd in het Addendum Woonagenda Cleantech Regio (d.d. 6 november 2020).

Korte termijn: inzetten op versnelling woningbouw 2020-2022

De huidige Woonagenda biedt (na een herijking) voor de komende paar jaar nog voldoende basis voor de regionale samenwerking. Op basis van de regionale principes voor woningbouwprogrammering uit de Woonagenda 2018 sturen gemeenten op een lokaal woningbouwprogramma dat gericht is op het versterken van de woonkwaliteit.

Daarnaast gaan de gemeenten samen aan de slag met de thema's betaalbaarheid en huisvesting arbeidsmigranten. Op basis van de Primos woningbehoefteprognose 2020 wordt de nieuwe bandbreedte vastgesteld voor de omvang van de regionale bouwopgave en als richtpunt voor het lokale programma. Vooral bij kleine gemeenten is de prognose niet altijd nauwkeurig en waar nodig corrigeren we die met maatwerkafspraken. De woningvraag is toegenomen en ligt nu ongeveer 40% hoger dan in 2018 verondersteld was. De inzet is gericht op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en nieuwe bouwplannen voorbereiden als antwoord op de krapte op de woningmarkt. Om invulling te kunnen geven aan de extra woningvraag zullen er naast inbreidings- en transformatielocaties nieuwe uitleglocaties nodig zijn.

Lange termijn: herpositionering

Uit deze evaluatie blijkt dat er bij (bijna) alle gemeenten een wens is om in te zetten op een hogere groei-ambitie ter behoud en versterking van de vitaliteit van de kernen, dorpen en steden. De gestegen woningbehoeftecijfers (+40% ten opzichte van Woonagenda 2018) geven een basis voor die extra groei, maar daar bovenop speelt de discussie over een substantiële schaalsprong die hoger is dan die autonome groei. Voor dat laatste zal werk gemaakt moeten worden van de herpositionering van de Clean-tech Regio in landelijke verstedelijkingsopgave met een nadrukkelijker rol voor de regio bij de opvang van landelijke woningbehoefte. Die schaalsprong is geen doel op zich maar moet (samen met onder andere de economische-, infrastructurele- en duurzaamheidsopgaven) bijdragen aan het versterken van de vitaliteit van de steden, dorpen, kernen en landelijk gebied voor de langere termijn.

Nieuwe uitleglocaties

Om te voorzien in voldoende plancapaciteit en om voldoende tempo in de woningbouw te houden moeten naast inbreidings- en transformatielocaties nieuwe uitleglocaties ontwikkeld worden. Een belangrijk deel van de woningbouwplannen waarmee wordt voorzien in de woningbehoefte ligt op inbreidings- en transformatielocaties. Gemeenten spannen zich in om deze te realiseren in lijn met de uitgangspunten voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik uit de regionale Woonagenda. Maar dit zijn vaak complexe plannen waardoor de realisatie onzeker is. Ook geven dergelijke locaties niet altijd de mogelijkheid om alle gewenste type woonprojecten te realiseren. Zo is de gemeente Epe op zoek naar locaties voor betaalbare sociale huur. Bij de meeste gemeenten zijn de potentiële inbreidingslocaties (vrijkomende scholen, bedrijven et cetera) al meegenomen in het programma en is er beperkte extra capaciteit op de inbreidingslocaties te verwachten. Gemeenten willen op zoek naar nieuwe uitleglocaties om voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben. Zeker in combinatie met een extra groeiambitie voldoet het aanbod op de inbreidingslocaties niet. Alle gemeenten hebben het voornemen om een nieuwe uitleglocatie te (onder)zoeken of zijn al gestart met de voorbereiding hiervan.

De lokale woonopgaven

In de Woonagenda 2018 is een van de uitgangspunten de diversiteit aan woonmilieus en opgaven in de verschillende delen van de regio. Op basis daarvan zijn specifieke lokale speerpunten geformuleerd en wordt gemeenten, onder andere met maatwerkafspraken, de ruimte gegeven om deze op te pakken. Voor de gemeente Epe gelden hierbij dat de gemeente als plattelandsgemeente tussen twee steden groeit met nieuwe inwoners van buiten de gemeente. Nieuwe mensen brengen nieuwe dynamiek. De

wijk Klaarbeek is versneld gerealiseerd en ook andere woningbouwprojecten lopen vlot, er is groot animo voor koopprojecten. Met de lokale Woonagenda is de inzet gericht op gezinnen en senioren, evenals betaalbaar bouwen en een extra stimulans in de sociale huursector. De vitaliteit van de kernen in combinatie met het behoud van het voorzieningenniveau is een belangrijk uitgangspunt. Het huidige woningbouwprogramma is de basis maar daar bovenop is een plus per kern nodig om voorzieningen in stand te houden. De vergrijzing neemt toe, vooral ook in de kleine kernen. Er zijn nieuwe locaties beschikbaar in Vaasen en Epe om de bovenlokale vraag op te vangen, specifiek gericht op gezinnen met kinderen. Op korte termijn zijn daarvoor al uitbreidingslocaties te realiseren. Voor de kern Epe wordt daarbij gezocht naar extra locaties voor sociale woningbouw. Epe wil graag in gesprek over het voorzien in de bovenlokale vraag. De woningbouw kan versneld worden, maar daarvoor is wel extra capaciteit nodig voor de te doorlopen procedures en onderzoek en mogelijk een aanjager vanuit het provinciehuis en ondersteuning vanuit het Actieplan Wonen.

Voorstel voor herijking

Voorstel is om de inzet voor de komende twee jaar te richten op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en het in voorbereiding nemen van nieuwe bouwplannen. Als indicatie van de omvang is voor de gemeente Epe voor de periode tussen 2020 en 2030 een bandbreedte vastgesteld van 1.025 - 1.350 woningen.

Toetsing

Wanneer de harde plancapaciteit in de gemeente Epe wordt afgezet tegen de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken (1.025-1.350 woningen) is er nog voldoende ruimte om woningbouwontwikkelingen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Met voorliggend initiatief wordt een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt ter plaatse van gronden waar reeds is voorgesorteerd op woningbouw, waarbij zich kansen voordoen om te versterken op het gebied van klimaatadaptie, sociale veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid en waarbij draagvlak wordt versterkt voor voorzieningen. Er wordt onder andere voorzien in een groene, natuurinclusieve openbare ruimte met een natuurlijk watersysteem. Tevens wordt gedeeltelijk voorzien in woningbouw die geschikt is voor senioren (woonhof). Zo draag dit initiatief bij aan het realiseren van verschillende ambities uit de regionale woonagenda.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Epe

De gemeente Epe is een bijzonder mooie gemeente. Er is veel om dankbaar voor te zijn: veel groen, veel natuur en binnen de gemeente zijn mooie dorpen met hun eigen karakter. Daar willen we zorgvuldig mee omgaan. Tegelijkertijd zijn er veel uitdagingen en er moet veel gebeuren: de vraag naar voldoende woningen in een gezonde en sociale leefomgeving, de behoefte aan ruimte voor recreatie, economische groei en diverse duurzaamheidsambities. Dit alles samengenomen vraagt om een integrale aanpak met behoud van de kwaliteiten en waarden die we hebben. De gemeente wil

via de omgevingsvisie samen met haar inwoners komen tot gedragen, evenwichtige en integrale oplossingen voor ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.

De gemeente formuleert vier opgaven, die niet los van elkaar te zien zijn:

- duurzame toekomst;
- gezondheid, zorg en welzijn;
- goed wonen;
- ondernemen.

Voor wat betreft goed wonen wordt de opgave als volgt geformuleerd: Het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroep en op de juiste plek is onze uitdaging. Ook is het gewenst om passende woningtypes te ontwikkelen. We streven daarom naar een diversiteit aan woonvormen om een goed balans te creëren in de behoefte van de verschillende doelgroepen.

Toetsing



Bron: gemeente Epe

Onderhavig plangebied is in de ontwerp Omgevingsvisie aangewezen als voorkeursgebied woningbouwopgave. Ter plaatse van deze gebieden heeft de gemeente de ambitie om woningen te realiseren voor alle leeftijden en doelgroepen. Met voorliggend plan wordt voorzien in woningbouw in verschillende segmenten, waarmee verschillende doelgroepen worden aangesproken. Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie bij nieuwbouw ingezet op groen (bomenstructuur en een groene ondergrond) en blauw (ruimte voor water). Met voorliggend plan wordt voorzien in groene aders, het verbeteren van de biodiversiteit en het inspelen op de klimaatopgave. Zo worden daken benut voor zonnepanelen, wordt regenwater afgekoppeld, worden nestgelegenheden in de gevels verwerkt en zorgen klimplanten voor verkoeling. Dit tezamen maakt dat nadrukkelijk wordt bijgedragen aan de ambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonagenda gemeente Epe 2019-2023, Mijn Thuis

De gemeente geeft in haar gemeentelijke woonagenda aan te streven naar verhoging van de woningbouwproductie op korte termijn. Daarmee wil de gemeente de huidige behoefte faciliteren, de te verwachten huishoudensgroei opvangen en de huidige druk op de woningmarkt verminderen. Verder wordt aangesloten op de kwantitatieve afspraken vanuit de regionale woonagenda. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven zijn in de gemeentelijk woonagenda kaders opgesteld, bestaande uit kwantitatieve en kwalitatieve aspecten.

Kwantitatief is het volgende afgesproken:

- a *De in de regionale Woonagenda geschatte woningbehoefte voor de gemeente Epe hanteren wij als graadmeter om te bepalen aan hoeveel woningbouwplannen wij als gemeente ruimte geven.*
- b *Wij richten ons in eerste instantie op de kwalitatieve opgave bij het programmeren:*
 - 1 *bij de invulling van een woningbouwlocatie zijn niet de aantallen leidend maar de wijze waarop de bouw bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot een behoeftegerichte invulling (passend bij de lokale vraag en gericht op huisvestingsmogelijkheden voor doelgroepen en/of een verrijking van de huidige woonvoorraad).*
 - 2 *het ontwikkelen van transformatielocaties geven we prioriteit.*
- c *Bij uitbreidingslocaties stemmen wij de programmering af met de gemeenten in de Cleantech Regio en de Provincie Gelderland, volgens de afspraken in de regionale Woonagenda 2018.*

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in woningbouw op gronden die grotendeels een uit te werken woonbestemming kennen. Daarmee is reeds voorgesorteerd op de komst van woningen ter plaatse. Tevens geldt dat in paragraaf 3.3.1 (alsmede in de Ladder voor duurzame verstedelijking) een motivering is opgenomen dat er voldoende ruimte is binnen de regionale kwantitatieve afspraken om nieuwe woningbouwprojecten toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Ook in kwalitatieve zin kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is in het plangebied immers ruimte voor woningen voor starters, senioren en gezinnen. Dit zijn doelgroepen waarvoor in het woonbeleid is aangegeven dat vraag bestaat. Ook worden diverse concrete bijdragen geleverd aan het realiseren van regionale en gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities uit de woonvisie. Verder worden er concrete ambities waargemaakt op het gebied van betaalbaarheid (sociale huur) en levensloopbestendigheid. Ten slotte wordt Oosterhof-Zuid specifiek genoemd als woningbouwplan in de Woonagenda. Dit maakt dat reeds is voorgesorteerd op de onderhavige ontwikkeling in het woonbeleid.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het uitwerkingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven) gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een uitwerkingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's cultuurhistorie, archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, water, het Besluit milieueffectrapportage en verkeer en parkeren.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van woningbouw. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de om-

standigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁴ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

Algemeen

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek, op basisniveau conform NEN 5725, blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Epe heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheerplan.

Toetsing

Omdat dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet de kwaliteit van de bodem inzichtelijk zijn. Ter plaatse van deze nieuwe ontwikkelingen is bodemonderzoek uitgevoerd. De bodem is op basis van de uitgevoerde onderzoeken geschikt voor de toekomstige functie.

⁴ SAB (2022). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Vaassen, Oosterhof Zuid. Projectnummer: 190600.01. 18 maart 2022.

Verdeeld over een viertal rapportages is voorzien in verkennende bodemonderzoeken ter plaatse van het plangebied. Navolgende afbeelding toont het onderzoeksgebied van de verschillende rapportages.



Onderzoeksgebieden rapportages (bron: Nikkels)

Geel⁵

De bovengrond is licht verontreinigd met kwik en koper. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties koper en zink en licht tot matig verhoogde concentraties barium gemeten. Gezien het ontbreken van een duidelijke bron als gevolg van historische bedrijfsactiviteiten en de bevindingen in het overig plangebied wordt nader grondwateronderzoek op barium niet noodzakelijk geacht. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bodem is analytisch niet op asbest onderzocht. Gezien de bevindingen tijdens de uitvoering van het onderzoek is asbest onderzoek conform NEN 5707 niet noodzakelijk.

Zwart⁶

De boven en ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. In het grondwater zijn voor de onderzochte stoffen geen verhoogde concentraties gemeten. De bodem is analytisch op asbest onderzocht. Daarbij is plaatselijk 0,7 mg/kg.ds gemeten. Dit is ruim onder de waarden voor nader onderzoek en interventiewaarde van respectievelijk 50 mg/kg.ds en 100 mg/kg.ds.

⁵ Boluwa (2020). Verkennend bodemonderzoek. Eierstreekweg 37 te Vaassen. Projectnummer 20288. 17 december 2020.

⁶ PJ Milieu BV (2020). Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek. Kenmerk: 20036202A. 6 juli 2020.

*Paars*⁷

De bovengrond is over het algemeen licht verontreinigd met kwik en plaatselijk ook met koper. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood en PCB. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium gemeten. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bodem is analytisch op asbest onderzocht. Daarbij is plaatselijk 0,3 mg/kg.ds gemeten. Dit is ruim onder de waarden voor nader onderzoek en interventiewaarde van respectievelijk 50 mg/kg.ds en 100 mg/kg.ds.

*Blauw, groen en rood*⁸

Perceelnummers 3757 en 3832

De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties zink en barium gemeten. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bodem is analytisch niet op asbest onderzocht. Gezien de bevindingen tijdens de uitvoering van het onderzoek is asbest onderzoek conform NEN 5707 niet noodzakelijk. Van de percelen 3837 en 3838 binnen het plangebied is na de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek circa 0,15 meter ontgraven en hergebruikt op de percelen grenzend aan het plangebied (Sectie C perceelnummers 3835, 3836, 3837 en 3838).

Perceelnummers 3938, 3835 en 3836

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en zink en licht tot matig verhoogde concentraties koper gemeten. Gezien het ontbreken van een duidelijke bron als gevolg van historische bedrijfsactiviteiten en de bevindingen in het overig plangebied wordt nader grondwateronderzoek op koper niet noodzakelijk geacht. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bodem is analytisch niet op asbest onderzocht. Gezien de bevindingen tijdens de uitvoering van het onderzoek is asbest onderzoek conform NEN 5707 niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vorm het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het uitwerkingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch

⁷ PJ Milieu BV (2020). Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek. Kenmerk: 20036201A. 6 juli 2020.

⁸ Boluwa (2019). Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek. Eierstreekweg 35A/Zichtstede te Vaassen. Projectnummer: 20098. 24 april 2019.

onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of de geluidbelasting binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De voorkeursgrenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. Voor spoorweglawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van haar eigen beleid en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in geluidgevoelige functies in de vorm van woningen. In dit kader is voorzien in een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai⁹. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat van elke individueel te onderscheiden weg geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de resultaten wordt daarmee voldaan aan de Wet Geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en 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. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontrei-

⁹ SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Vaassen, Oosterhof Zuid. Projectnummer: 190600.01. 2 maart 2022.

niging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen 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 plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval 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 nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 83 nieuwe woningen in dit uitwerkingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek niet noodzakelijk is.

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de Rijksweg A50 (ter hoogte van het plangebied) bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. De jaargemiddelde concen-

tratie NO₂ bedraagt (voor 2020) maximaal 23,7 µg/m³, voor PM₁₀ bedraagt dit maximaal 17,6 µg/m³. In beide gevallen wordt de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt maximaal 10,2 µg/m³ en is daarmee ruimschoots lager dan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m³. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen of stabiliseren, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling 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)¹⁰ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden 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 ligt direct ten zuiden van de woonwijk Oosterhof en ligt op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Er zijn nauwelijks hinderveroorzakende functies aanwezig. Ook ligt het plangebied niet aan hoofdinfrastructuur. Zodoende is sprake van een rustige woonwijk. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het loonwerkbedrijf aan de Eierstreekweg 35a-37 reeds buiten beschouwing wordt gelaten. Voor deze gronden is een bestemmingsplanprocedure opgestart waarmee aan de gronden een woonbestemming wordt gegeven.

¹⁰ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden. Het loonwerkbedrijf aan de Eierstreekweg is hierbij buiten beschouwing gelaten, aangezien het bedrijf wordt geamoveerd en ter plaatse woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in een separate procedure.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Sportvelden	Zichtstede 16	Veldsportcomplex (met verlichting)	50 (geluid)	125

Uit voorgaande tabel blijkt dat aan de richtafstand kan worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Ten slotte bevindt zich aan de Jonas 16 een melkveebedrijf. Een dergelijke veehouderij kent vaste richtafstanden voor het aspect geur (50 meter buiten de bebouwde kom; 100 meter binnen de bebouwde kom), waaraan wordt voldaan met de voorgenomen ontwikkeling (circa 500 meter). Een nadere beschouwing is niet nodig.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn hoofdtransportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

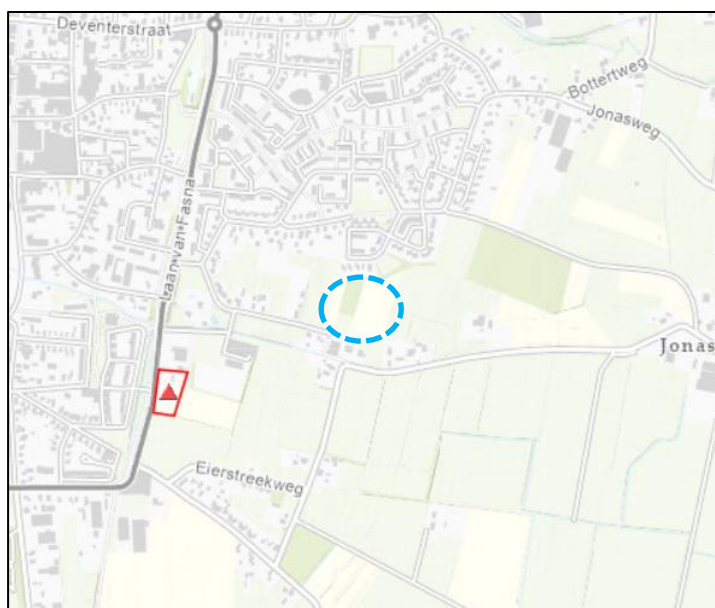
Beleidsvisie gemeente Epe

In september 2013 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat nieuwe risicobronnen alleen nog zijn toegestaan indien het gaat op een verplaatsing van een bestaande risicobron naar een bedrijventerrein. Daarnaast is in de beleidsvisie bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van een risicobron niet groter mag zijn dan 1 maal de oriëntatiewaarde.

In de visie is tevens vastgelegd dat wanneer bijzonder kwetsbare objecten (objecten met verminderd zelfredzame personen zoals scholen en zorginstellingen) mogelijk worden gemaakt binnen het invloedsgebied van een risicobron de besluitvorming op dit punt expliciet bij de gemeenteraad en het college van B&W wordt voorgelegd.

Toetsing

De nieuw te bouwen woningen zijn een kwetsbaar object conform artikel 1, lid 1, sub I van het Bevi. Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom het plangebied één risicobron gesitueerd is, in de vorm van een LPG-tankstation. De risicobron bevindt zich op circa 370 meter ten zuidwesten van de planlocatie. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal blauw aangeduid.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal blauw omlijnd (bron: www.risicokaart.nl).

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de risicobron ligt. Het LPG-tankstation aan de Laan van Fasna valt onder het Bevi en onder de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations (Celt). Conform het bevi heeft een LPG-tankstation een invloedsgebied van 150 meter en conform de Celt heeft een LPG-tankstation een effectgebied van 160 meter. De effectafstanden van beide tankstations reiken niet over de planlocatie. Daarmee zijn ze niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Daarnaast ligt op grotere afstand (circa 2 kilometer) de Rijksweg A50. Over de A50 (wegvak G3) worden brandbare gassen (GF3), brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) en toxische vloeistoffen (LT2) getransporteerd. Het invloedsgebied wordt bepaald door LT2, deze is 880 meter. Het invloedsgebied reikt niet over de planlocatie en is daarmee niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid. Dit tezamen maakt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem

en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. En het is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het "hoe" volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken "beschermen tegen overstroming", "schoon en voldoende oppervlaktewater" en "zuiveren van afvalwater" blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen. Dit is het waterplein.

Toetsing

Voor de planontwikkeling als geheel is voorzien in een riolerings- en waterhuishoudkundig plan¹¹. In dit plan worden de mogelijkheden bekeken om op een duurzame wijze met het water om te gaan. De ambitie voor het omgaan met het hemelwater is om het binnen het plangebied vast te houden en te infiltreren.

Het hemelwater, afkomstig van daken, wegen, parkeervakken en trottoirs wordt zoveel mogelijk bovengronds getransporteerd richting de in het ontwerp opgenomen wadi's en infiltratiegreppels. Op locaties waar oppervlakkige afvoer niet mogelijk is worden HWA-leidingen opgenomen die afvoeren richting één van de wadi's. De achterpaden die niet oppervlakkig tot afstroming kunnen komen, lozen middels een kolk op één van de wadi's, infiltratiegreppels of HWA-leidingen.

Door het waterschap wordt er een berging geëist van 60 mm ($T=100 + 10\%$), om zo een toekomstbestendig watersysteem te hebben. De wadi's hebben voldoende capaciteit om minimaal 60 mm neerslag, afvloeiend van openbaar en uitgeefbaar terrein te bergen. Doordat de woningen minimaal 20 cm boven de as van de rijbaan liggen, zal het hemelwater eerder afstromen richting het HWA-riool en de watergangen dan dat het de woningen instroomt. Na afloop van de regenbui kan water dat geborgen is in de openbare ruimte via de wadi's en infiltratiegreppels infiltreren naar de ondergrond. Navolgende afbeelding toont een vergelijking van de aanwezige en benodigde berging. Hieruit volgt dat kan worden voldaan aan het benodigde berging.

Maatgevende Bul	Benodigde berging (m³)	Beschikbare berging (m³)	Verschil (m³) overcapaciteit
T= 100 (60mm, berging tot bovenkant wadi)	1446	1521	75

Vergelijking aanwezige en benodigde berging (bron: NTP)

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

¹¹ NTP (2021). Riolerings- en waterhuishoudkundig plan. Plan Oosterhof te Vaassen. kenmerk: 1201114-RAP-01-vA. 4 mei 2021.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan natuur¹² uitgevoerd, waarmee onderzocht is of er beschermde natuurwaarden - volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving - aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied Veluwe ligt in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Veluwe is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is nader onderzoek in de vorm van een stikstofonderzoek¹³ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Dat geldt zowel voor de aanleg- als gebruiksfase. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming nodig.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwik-

¹² SAB (2021). Quick scan natuur. Vaassen, Oosterhof-Zuid. Projectnummer: 190600. 22 november 2021.

¹³ SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie. Vaassen, Oosterhof-Zuid. Projectnummer: 190600.02. 2 december 2022.

keling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Verder zijn mogelijk essentiële vliegroutes van vleermuizen, vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter, bunzing en wezel en essentieel leefgebied van de das aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek¹⁴ uitgevoerd. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de wezel en bunzing of andere essentiële elementen voor deze soorten zijn niet aanwezig in de bebouwing binnen het plangebied. Essentieel foerageergebied voor vleermuizen is ook niet in het plangebied aanwezig. Wel is een essentiële vliegroute voor vleermuizen aanwezig in het plangebied. Het is echter goed mogelijk om de aanwezige essentiële vliegroute te behouden en functioneel te houden. De voorgenomen plannen houden hier dan ook rekening mee en er zal gezorgd worden dat de vliegroute functioneel blijft met behulp van een ecologisch werkprotocol. Verder is een bijburcht of vluchtpijp van de das in het plangebied aangetroffen. Vanwege de functie en de ligging is echter uit te sluiten dat deze zijn functie verliest door de voorgenomen plannen. Om met zekerheid verstoring van dit hol te voorkomen worden werkzaamheden conform protocollen uitgevoerd. Een ontheffing Wet natuurbescherming is dan bij een goede naleving niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Archeologie

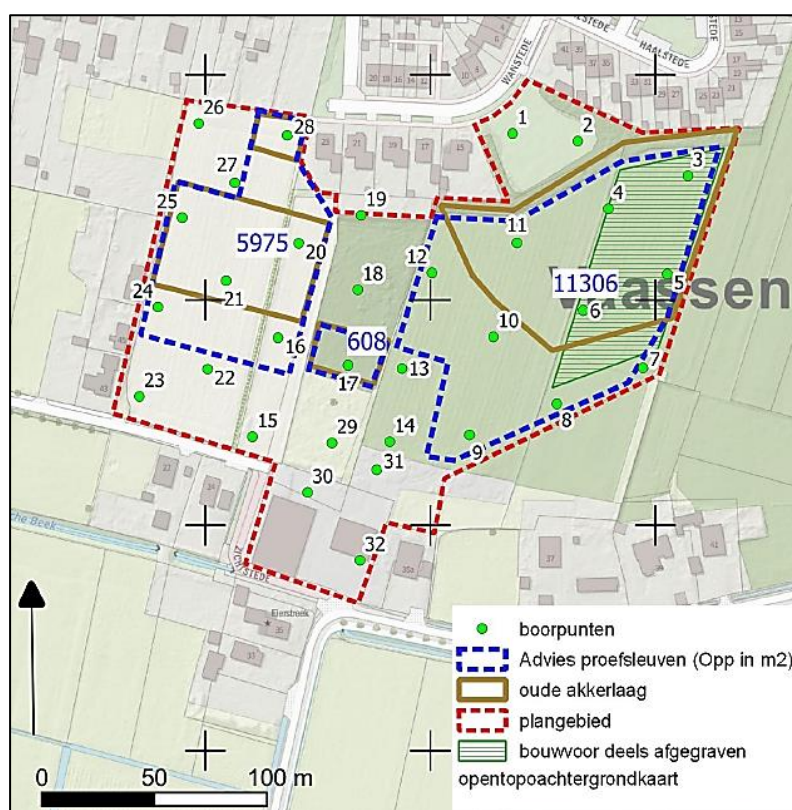
Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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.

¹⁴ SAB (2021). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Vaassen, Oosterhof Zuid. Projectnummer: 190600. 29 maart 2021.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is voorzien in een archeologisch bureau- en booronderzoek¹⁵. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er potentieel archeologische waarden worden verstoord door toedoen van de voorgenomen ontwikkeling. Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek uit te voeren, bestaande uit karterende en waarderende proefsleuven, in de noordelijke helft van het plangebied (zie navolgende afbeelding). De kans dat in de rest van het plangebied archeologische resten aanwezig zijn is laag.



Advieskaart proefsleuvenonderzoek (bron: BvA)

De eventuele archeologische waarden binnen het plangebied zijn beschermd middels een archeologische dubbelbestemming. Het nader onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

¹⁵ Bureau voor Archeologie 2021 (2021). Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Wanste-de Zichtstede, Vaassen. Rapportnummer: 1039. 25 juni 2021.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde 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 plannen.

Toetsing

In of rondom het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen c.q. monumenten aanwezig. De in Vaassen aanwezige monumenten zijn allen op enige afstand van onderhavig plangebied gelegen. Met voorliggend plan wordt de wegstructuur niet aangetast, waarmee eventuele waardevolle structuren niet worden aangeast. Eens te meer aangezien de belangrijke (groen)structuren zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan, welke ten grondslag ligt aan voorliggend plan (zoals beschreven in paragraaf 2.1). De ontwikkeling van onderhavig plan leidt dan ook niet tot (in)directe schade aan cultuurhistorische waarden in of rondom het plangebied.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een verkeerskundige toetsing¹⁶. In deze toetsing is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Het ontwikkelgebied in Vaassen heeft een weinig stedelijk karakter en bevindt zich in de rest van de bebouwde kom (dat wil zeggen: niet in het centrum of in de centrumschil). Daarnaast is uitgegaan van de categorieën 'Koop, huis, vrijstaand', 'Koop, huis, twee-onder-een-kap', 'Koop, huis, tussen/hoek' en 'Huur, huis, sociale huur'. Dit heeft tot de volgende verkeersgeneratie geleid, waarbij eveneens de drukste spitsuren zijn weergegeven:

Naam ontwikkeling	Werkdagemaal (mvt)	Drukste ochtendspitsuur (pae)	Drukste avondspitsuur (pae)
Vrijstaand (dure koop) - dubbele oprit met garage	28	3	3
Tweekapper (dure koop) - dubbele oprit met garage	139	11	14
Tweekapper (dure koop) - dubbele oprit met garage	33	3	4
Rijwoning tussen/hoek (middeldure koop & huur)	173	14	19
Hofwoning (goedkope koop)	189	15	20
Rijwoning (sociale huur)	100	9	11
Verkeersgeneratie	662	56	72

Verkeersgeneratie ontwikkeling (bron: Mobycon)

Vervolgens is gekeken naar de verkeersafwikkeling, waaruit is geconstateerd dat de toename van de verkeersgeneratie op veel van de wegvakken niet zorgt voor door-

¹⁶ Mobycon (2022). Verkeerskundige toetsing Oosterhof Vaassen. Kenmerk: M07109-M-E6. 29 maart 2022.

stromings- of leefbaarheidsknelpunten voor de omgeving. De ontwikkeling staat de doorstroming en leefbaarheid op deze wegen dus niet in de weg. Op de Hommelbrinkstede wordt echter wel een knelpunt geconstateerd. Gezien de beperkte lengte van het wegvak is het vooral van belang dat de toekomstige intensiteiten goed afgewikkeld kunnen worden op het kruispunt tussen de Hommelbrinkstede en Laan van Fasna. Voor dit onderzochte kruispunt geldt dat er geen problemen zullen ontstaan met de afwikkeling. Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp uitwerkingsplan is in het stedenbouwkundig plan de knip voor autoverkeer tussen Wanstede en het plangebied verschoven. Als gevolg van het verschuiven van de knip valt het aantal verkeersbewegingen op de Zichtstede lager uit dan in het verkeersonderzoek is aangegeven. Het verkeersonderzoek hoeft hierdoor niet te worden aangepast.

Parkeren

Op het plangebied is het Parapluplan Parkeren (vastgesteld op 08-11-2018) 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 gesitueerd is in de categorie 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel is de parkeerbehoefte berekend, op basis van het stedenbouwkundig plan.

WOONBUURT	aantal	Percentage	Gewenst %	P norm wonen	P norm bezoek	P eigen terrein	P o.r. TOTAAL
vrijstaand (dure koop) - dubbele oprit met garage	3	3,6%	5%	2,3	0,3	1,8	1,5
tweekapper (dure koop) - dubbele oprit met garage	16	19,3%	20%	2,2	0,3	1,8	6,4
rijwoning hoek (middeldure koop& huur) met garage	4	4,8%		2	0,3	1,3	2,8
rijwoning tussen/hoek (middeldure koop& huur)	21	25,3%	35%	2	0,3	0	42
rijwoning tussen/hoek (goedkope koop)	0	0%		2	0,3	0	0
hofwoning (goedkope koop)	23	27,7%	20%	2	0,3	0	46
Rijwoning (sociale huur)	16	19,3%	20%	1,6	0,3	0	25,6
Totaal	83	100%	100%				124,3

Er bestaat een behoefte van 125 parkeerplaatsen. Er zijn 126 parkeerplaatsen voorzien in het stedenbouwkundig plan, waarmee wordt voldaan aan de behoefte. Volledigheidshalve is in de regels van dit uitwerkingsplan een regeling voor parkeren opgenomen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en de Wabo.

Opzet uitwerkingsplan

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van 83 grondgebonden woningen. De beoogde woningen zijn voorzien van een (globale) eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De bestemming is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt tegelijkertijd de nodige flexibiliteit. Aangezien de exacte situering en vorm van de woningen nog niet is uitgewerkt, zijn ruime bouw mogelijkheden opgenomen. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd, om te voorkomen dat later knelpunten ontstaan bij ondergeschikte wijzigingen in de bouwplannen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het uitwerkingsplan gebruikte begrippen, alsmede hoe dit zich verhoudt tot de begripsbepaling in het moederplan. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals 'Wonen' en 'Groen'. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die vormen van gebruik waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In dit onderdeel zijn voor bepaalde (grond)werkzaamheden verbodsbepalingen opgenomen, om te voorkomen dat specifieke landschappelijke kwaliteiten of mogelijk aanwezige waarden (in de bodem) verstoord of vernietigd worden.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen

De structurele groene plandelen zijn bestemd als 'Groen'. De gronden zijn zodoende bestemd voor beplantingen, groenvoorzieningen, (fiets)paden, speel-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen en verhardingen. Parkeervoorzieningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de bijbehorende aanduiding, Ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' zijn de gronden tevens bestemd voor in- en uitritten,

bestemmingsverkeer en calamiteitenverkeer. Er mogen allen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden en bijbehorende parkeer-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede andere werken en groenvoorzieningen. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 8,5 meter

Wonen

De beoogde woningbouw, tuinen en erven kennen de bestemming 'Wonen', waarmee de gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen) met daarbij behorende bouwwerken, erven, tuinen, paden, parkeer-, waterhuishoudkundige, nuts- en groenvoorzieningen. Er gelden separate bouwregels voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels. Ten slotte gelden specifieke gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik en aan-huis-verbonden beroepen.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming gelden voor de gebieden waarvoor archeologische verwachting geldt. De artikelen bevatten een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwregels en nadere eisen. De zones waarbinnen sprake is van bovengenoemde archeologische verwachtingen zijn op de planverbeelding nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de planverbeelding aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

5.4 Algemene regels

De algemene regels uit het moederplan zijn grotendeels van toepassing verklaard. In afwijking hiervan zijn algemene gebruiksregels en overige regels opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot strijdig gebruik.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren en laad- en losmogelijkheden.

5.5 Overgangs- en slotregels

De overgangsregeling uit het moederplan is van toepassing verklaard. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het uitwerkingsplan worden aangehaald.

5.6 De verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een uitwerkingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het uitwerkingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

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

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

Voortraject

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door de initiatiefnemer een website aangemaakt (www.oosterhofzuid.nl) op basis waarvan omwonenden inspraak kunnen hebben. Naar aanleiding van ingekomen vragen is een persoonlijk gesprek aangegaan met enkele omwonenden. De ingekomen vragen/opmerkingen, alsmede de reactie van de initiatiefnemer, zijn verwerkt in een verslag¹⁷.

¹⁷ BNC Ontwikkeling (2021). Overzicht inzendingen. 23 november 2021.

Naast de participatie door initiatiefnemer is ook door de gemeente diverse malen overleg gevoerd met omwonenden. Dit overleg richtte zich met name op de ontsluiting van Oosterhof Zuid via de Zichtstede. Hierbij is met name uitgelegd dat op basis van de uitwerkingsregels de ontsluiting voor autoverkeer via de Zichtstede moet plaats vinden. Daarnaast is uitgelegd dat de (verkeers)veiligheid als gevolg van deze ontsluiting niet in het geding is.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van 9 juni 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de bovengenoemde periode zijn twaalf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Alle zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een reactie in de Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid. Deze zienswijzennota (anonieme versie) is als bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd. Het uitwerkingsplan is mede op basis van de zienswijzen gewijzigd vastgesteld.