

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

DE WETSTRAAT 25
VAASSEN, GEMEENTE EPE

COLOFON

TOELICHTING ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN DE WETSTRAAT 25, VAASSEN

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst en J. Wierda
Datum	18 april 2023
IMRO	NL.IMRO.0232.VAA034Wetstraat25-VBP1



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	6
1.4 Opzet van de toelichting	7
2. Beschrijving van de bestaande situatie	8
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Ligging plangebied binnen Vaassen	8
2.3 Plangebied	9
3. Planbeschrijving	12
3.1 programma.....	12
3.2 Stedenbouwkundige inpassing.....	12
3.3 Verschijningsvorm	13
3.4 Buitenruimte	13
4. Beleidskader.....	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Novi.....	15
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	15
4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking	16
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	17
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland	17
4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland	18
4.3.3 Conclusie provinciaal beleid	18
4.4 Regionaal beleid	19
4.4.1 Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023	19
4.4.2 Addendum Woonagenda Cleantech Regio	19
4.4.3 Conclusie regionaal beleid.....	21
4.5 Gemeentelijk beleid	21
4.5.1 Omgevingsvisie Natuurlijk goed leven	21
4.5.2 Woonvisie en Woonagenda 2019 - 2023	23



4.5.3 Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe - Kaders woningbouwinitiatieven woningbouw.....	24
4.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid.....	24
5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	25
5.1 Algemeen.....	25
5.2 Archeologie.....	25
5.2.1 Archeologie.....	25
5.2.2 Cultuurhistorie.....	26
5.3 Flora en fauna.....	27
5.4 Bodem	29
5.5 Geluid	30
5.6 Water	33
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	35
5.8 Luchtkwaliteit	36
5.9 Parkeren	37
5.10 Licht	38
5.11 Externe veiligheid	38
5.12 Besluit M.e.r.	40
6. Toelichting op de regels	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Opzet regels.....	42
6.2.1 Inleidende regels	42
6.2.2 Bestemmingsregels	42
6.2.3 Algemene regels	43
6.2.4 Overgangs- en slotregels	43
6.3 Nadere toelichting op de regels	43
7. Economische uitvoerbaarheid	44
7.1 Algemeen.....	44
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	44
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.4 Zienswijzen	44
Bijlagen.....	45
Bijlage 1. Archeologisch onderzoek.....	45
Bijlage 1a. Programma van Eisen archeologie	45



Bijlage 2. Ecologische quickscan.....	45
Bijlage 2a. Ecologisch vervolgonderzoek.....	45
Bijlage 3. AERIUS onderzoek	45
Bijlage 4. Bodemonderzoek.....	45
Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	45
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek omliggende functies	45
Bijlage 7. Akoestisch onderzoek installaties.....	45
Bijlage 8. Digitale watertoets	45
Bijlage 9. Parkeerdrukmeting	45
Bijlage 10. Lichtonderzoek	45
Bijlage 11. M.e.r. beoordeling	45
Bijlage 12. Participatielogboek.....	45



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de transformatie van het perceel De Wetstraat 25 te Vaassen naar woningbouw. Ter plaatse is binnen de maatschappelijke bestemming een kinderdagverblijf gevestigd. Dit kinderdagverblijf wordt verplaatst en krijgt een passende nieuwe locatie. Hierdoor komt de locatie vrij voor een nieuwe functie die ruimtelijk en functioneel aansluit bij de omgeving. Die nieuwe functie is gevonden in de bouw van woningen.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader, bestemmingsplan Vaassen Zuid en West. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt de geldende maatschappelijke bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in. Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is een visie voor het plangebied opgesteld. In de visie is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan aangetoond dat de voorgenomen plannen in lijn zijn met gemeentelijk beleid, aansluiten op de woningvraag uit de markt en niet leiden tot ruimtelijke en milieukundige bezwaren. De juridische vertaling van de plannen is geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van Vaassen, op de hoek Woestijnweg – de Wetstraat, in de Transvaalbuurt. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied. Bron: Google Maps.



Ten zuiden van het plangebied bevinden zich de sportvelden van C.S.V. VIOS. Grenzend aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Sultan Ahmet moskee. Ten noorden van het plangebied, aan de Van Riebeeckstraat, bevindt zich een gezondheidscentrum. Verder wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door woningen.

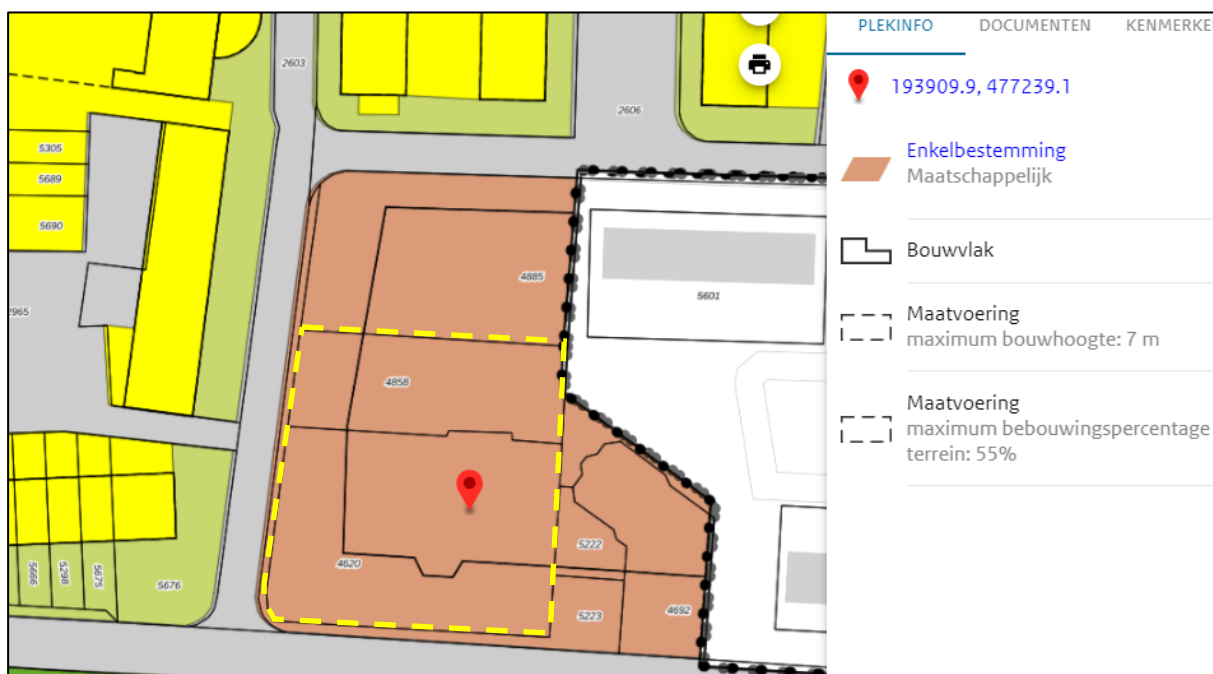
1.3 Geldende bestemmingsplan

De voorziene woonbebouwing is in strijd met het vigerend planologisch regime ter plaatse. Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, gelden voor de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Vaassen Zuid en West (2010)
- Parapluplan Parkeren (2018)

Bestemmingsplan Vaassen Zuid en West

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan Vaassen Zuid en West weergegeven, met daarin het plangebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Vaassen Zuid en West. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Ter plaatse van het plangebied geldt een maatschappelijke bestemming. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere werken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Een gebouw dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd, waarbij geldt dat maximaal 55% van het bouwvlak bebouwd mag worden. De maximum bouwhoogte bedraagt 7 meter.

Parapluplan Parkeren

De juridische borging van het gemeentelijke parkeerbeleid dient te gebeuren via het bestemmingsplan. Om te borgen dat bij ontwikkelingen en het verlenen van omgevingsvergunningen



aan de parkeernormen wordt voldaan is het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren opgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is het gebied gelegen in de 'overige zone – parkeernormen rest bebouwde kom'.

1.4 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk twee van deze toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk drie wordt een toelichting op het plan gegeven, waarna in hoofdstuk vier een beleidsmatige toets plaatsvindt. In hoofdstuk vijf wordt het plan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hoofdstuk zes biedt een toelichting op de regels. In de hoofdstukken zeven en acht wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2. Beschrijving van de bestaande situatie

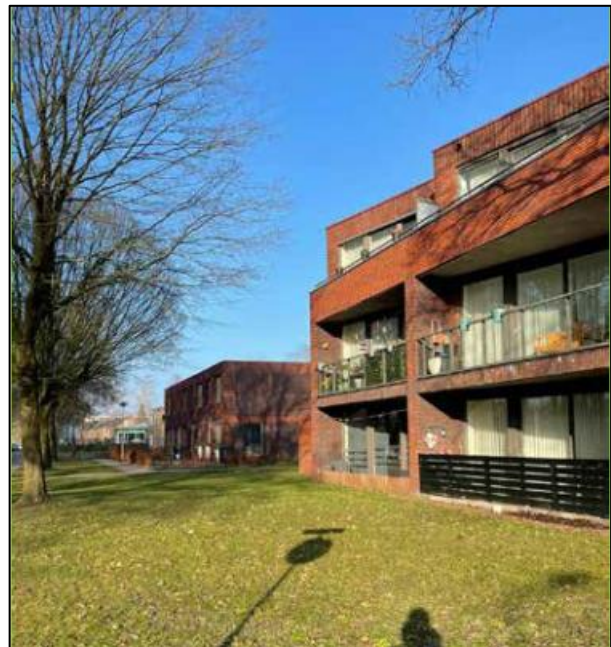
2.1 Algemeen

Vaassen ligt op de oostelijke flank van de Veluwe, in de zone waar het Veluwemassief langzaam overgaat in de IJsselvallei. Over een west-oost lopende lijn van circa 10 kilometer vanuit de Veluwe daalt de hoogte van circa 40 m +NAP naar circa 5 m +NAP in de IJsselvallei. De flanken van de Veluwe vormen daarin het overgangsgebied. Deze gebieden worden vooral gekenmerkt door een afwisseling van bospercelen, landbouwgronden en verspreid liggende bebouwing. Hoe dichterbij de Veluwe, hoe meer aaneengesloten de bospercelen zijn. In oostelijke richting neemt de omvang van deze percelen af en wordt het landschap meer en meer bepaald door het agrarisch grondgebruik. Bebouwingskernen als Vaassen liggen op de overgang tussen de meer beboste gebieden en de agrarische gebieden.

2.2 Ligging plangebied binnen Vaassen

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van Vaassen, in de Transvaalbuurt. De Transvaalbuurt ligt ingesloten tussen de Krugerstraat, Tuindorppweg, Woestijnweg en Dennenweg. De Transvaalbuurt is een naoorlogse buurt. De meeste huizen zijn in de jaren '60 gebouwd volgens het principe van het Nieuwe Bouwen, hetgeen inhoudt dat er gewerkt is met een abstracte verkaveling in de vrije ruimte. In de wijk staan vooral twee-onder-een-kap huizen, rijtjeswoningen en flats die in herhaling zijn neergezet. Ook staan er op verschillende plaatsen in de wijk (vooral oudere) vrijstaande huizen. In de wijk is een aantal voorzieningen gelegen, zoals scholen, een gezondheidscentrum, een moskee en sportvelden.

Op de volgende afbeeldingen is een impressie gegeven van de variatie in bebouwing en het profiel van de wegen in de Transvaalbuurt.



Bebouwing in meerdere lagen uit diverse tijdperioden.



Rijwoningen aan een breed profiel.

Het plangebied ligt aan de Woestijnweg. De Woestijnweg is de zuidwestelijke ontsluitingsweg van het dorp. Het centrum van Vaassen ligt ten noordoosten van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is ook de ontsluiting richting de A50.

2.3 Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Wetstraat en de Woestijnweg. De Woestijnweg is de zuidelijke ontsluitingsweg van de Transvaalbuurt. Aan de zijde van het plangebied bevindt zich een stoep. De weg bestaat uit klinkerverharding. Aan de overzijde van de weg bevinden zich langspaarkeerplaatsen. Langs de weg staan veel eiken, wat zorgt voor een groen karakter. Dit wordt mede versterkt door de sportvelden die tegenover het plangebied liggen. Op de volgende afbeelding is het profiel van de Woestijnweg ter hoogte van het plangebied weergegeven, met aan de linkerzijde de sportvelden.



Profiel van de Woestijnweg ter hoogte van het plangebied.

Op het perceel zelf bevindt zich een kinderdagverblijf. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Zicht op de bestaande bebouwing.

De bebouwing bestaat uit één laag met een flauwe kap. De bebouwing staat op ruime afstand van de weg. Rondom de bebouwing bevindt zich veel speelruimte. De hoofdentree van de kinderopvang bevindt zich aan de zijde van de Wetstraat.

Ten westen wordt het plangebied begrensd door de Wetstraat. Hier geldt eenrichtingsverkeer. Ter hoogte van het plangebied, aan de overzijde van de Wetstraat, bevinden zich, georiënteerd op de Woestijnweg, rijwoningen. Aan de Wetstraat zelf bevindt zich ter hoogte van het plangebied een vier-laags appartementengebouw. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Bebouwing ten westen van het plangebied aan de Wetstraat/Woestijnweg.

Achter het plangebied, op de hoek van de van Riebeeckstraat en de Wetstraat, bevindt zich een gezondheidscentrum. Het gebouw dat bestaat uit twee lagen, wordt omringd door een ruim parkeerterrein. Dit parkeerterrein is toegankelijk van zowel de Wetstraat als vanaf de Van



Riebeeckstraat. Op de volgende afbeelding is het gebouw weergegeven vanaf de van Riebeeckstraat. Op de achtergrond is het plangebied weergegeven.



Het gezondheidscentrum op de hoek Van Riebeeckstraat – de Wetstraat. Op de achtergrond is het kinderdagverblijf zichtbaar.

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een moskee. Dit gebouw bestaat uit twee lagen en is net als de bestaande bebouwing binnen het plangebied op ruime afstand van de weg gesitueerd. Rondom de moskee zijn de afgelopen jaren woningen ontwikkeld. De moskee is op de volgende afbeelding weergegeven.



Zicht op de moskee vanaf de Woestijnweg. Links het plangebied, rechts nieuwbouw.



3. Planbeschrijving

3.1 programma

Het plan voorziet in 29 koopappartementen verdeeld over vier lagen. Het programma is als volgt:

- 12 kleinere appartementen tussen de 50 m² en 60 m²
- 9 appartementen tussen de 75 m² en 80 m²
- 7 appartementen tussen de 95 m² en 105 m²
- 1 appartement van circa 125 m²

Op de begane grond is ruimte voor bergingen. Op basis van het programma is een behoorlijke variatie aan appartementen beschikbaar, waardoor een brede doelgroep wordt bediend.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied ligt aan de rand van een woonwijk, waarbij aan twee zijden van het plangebied sprake is van maatschappelijke bestemmingen. Bij de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is rekening gehouden met de ontwikkelingen en functies rondom het plangebied.

Het gebouw wordt in de hoek van de Wetstraat en de Woestijnweg gepositioneerd. Hierdoor ligt het gebouw evenwijdig aan de Woestijnweg en de Wetstraat en krijgt het een markante positie die de hoek markeert en integreert in de groene rooilijn van de Woestijnweg. De groene buitenruimte aan de voorzijden (de Wetstraat en de Woestijnweg) dragen hier aan bij. Het gebouw krijgt vier bouwlagen, waardoor het gebouw wat betreft volume en bouwhoogte in verhouding staat tot de bebouwing in de omgeving. op de volgende afbeelding is het plangebied weergegeven.



Inpassing bebouwing in stedenbouwkundige structuur van de wijk.



3.3 Verschijningsvorm

Het behouw bestaat uit vier lagen met een plat dak. Het gebouw kent strakke gevellijnen. De vierde bouwlaag is in de vorm van een setback gerealiseerd, zodat het gebouw minder massaal over komt. Ook is sprake van wisselend kleurgebruik tussen de verdiepingen en de bovenste bouwlaag. De appartementen op de begane grond beschikken over een kleine tuin, de woningen op de eerste en tweede verdieping hebben een balkon en de bovenste appartementen hebben een dakterras. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich de galerij. Op de volgende afbeelding is een impressie van het voorziene gebouw weergegeven. Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.



Impressie voorziene bouwplan.

3.4 Buitenruimte

Door het gebouw richting de weg te positioneren kan achter het gebouw worden geparkeerd. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen uit het zicht en kan de groene structuur van de Woestijnweg doorgezet worden. De indeling van de parkeerplaats heeft een grote invloed op de kwaliteit van het totaalplan. De parkeerplaats bedraagt namelijk zo'n 40% van het totaal plangebied. Om te voorkomen dat dit een kille en harde plek wordt is er gekeken naar verschillende opties om het parkeren te vergroenen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende bestrating. Door dit mee te nemen in het ontwerp doet dit meer dan simpelweg de plek te vergroenen. Het toevoegen van groen gaat hittestress tegen en draagt bovendien bij aan de opvang van hemelwater op eigen terrein. Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van dergelijke bestrating weergegeven.



Referenties water doorlatende bestrating.

Om invulling te geven aan de parkeeropgave moet worden aangesloten bij het Parapluplan Parkeren. In dit bestemmingsplan is, zoals in hoofdstuk 1 al aangegeven, opgenomen dat moet worden voorzien in de parkeeropgave op eigen terrein. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen 2018. In hoofdstuk 5.9 wordt de parkeeropgave voor het plan onderbouwd. De parkeeropgave wordt grotendeels op eigen terrein opgelost.



4. Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan aan relevant beleid getoetst. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Novi

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Relatie met initiatief

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Het plan draagt bij aan het toevoegen van woningen en draagt bij aan de leefbaarheid van Vaassen.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.



4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft voorliggend plan, dat voorziet in de realisatie van 29 wooneenheden, wel sprake is van een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

Relatie met initiatief

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied van Vaassen ligt, waarbij een bestaande 'stedelijke functie' (kinderdagverblijf) wordt verplaatst ten behoeve van de voorziene woningbouw.

Behoeftte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).



Paragraaf 4.4.1 en 4.4.2 is de regionale woonagenda en de evaluatie en herijking daarvan beschreven en in paragraaf 4.5.2 zijn de woonvisie en woonagenda van de gemeente Epe beschreven. Uitgangspunt is dat de gemeente Epe tot 2030 tussen de 1.025 en 1.350 woningen mag realiseren voor diverse doelgroepen. Voorliggend plan voorziet in 29 woningen voor diverse doelgroepen, passend in de uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid.

Motivering locatiekeuze

Ter plaatse van het plangebied was een kinderopvang gevestigd. Het kinderdagverblijf is verplaatst. Ter bekostiging van de verplaatsing naar elders is de locatie aan de Wetstraat verkocht. Met de opbrengsten is de kinderopvang op de nieuwe locatie te realiseren. In de plaats van het kinderdagverblijf is gezocht naar een nieuwe passende functie. Die is gevonden in de vorm van woningbouw.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van maximaal 29 woningen in de vorm van een appartementengebouw. De appartementen hebben verschillende woonoppervlaktes. Dit betekent dat een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het goedkope, middeldure en dure segment.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen voor diverse doelgroepen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gezond en veilig 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 is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend 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 is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;



- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie; sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De provincie streeft naar ook naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Ambities vanuit dit streven zijn: Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning.

De provincie gaat, zo stelt de visie, in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft de voorkeur voor de aanleg van nieuwe woonlocaties.

Relatie met initiatief

Bij de ontwikkeling van het plangebied staan klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid en woon- en leefomgeving centraal staan. Het plangebied ligt in een woonwijk en sluit ruimtelijke en functioneel aan op de (bebouwde) omgeving. Binnen het plangebied wordt groen aangelegd, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. Voorliggend plan voorziet in inbreiding, wat aansluit op het provinciale beleid.

4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, wordt de focus bij het uitvoeren van de taken op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland gelegd. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

Voor het plangebied zijn regels opgenomen ten aanzien van het verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van glastuinbouw en met betrekking tot intrekgebieden ter bescherming van grond- en drinkwater. Geen van deze regels heeft effecten op het plan. De voorgenomen ontwikkelingen voorzien niet in de nieuwvestiging of uitbreiding van glastuinbouw. De ontwikkelingen vinden plaats binnen een intrekkingsgebied ter bescherming van grond- en drinkwater. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die het risico op verontreiniging van grond- en drinkwater vergroten ten opzichte van de huidige bestemming. De toekomstige bestemming 'Wonen' kent geen groter risico op verontreiniging van het grond- en drinkwater dan de huidige maatschappelijke bestemming.

4.3.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past in de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.



4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023

Met de Woonagenda 2018 - 2023 (11 september 2018) wordt door de Cleantech Regio ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Op deze manier wordt ook met nieuwbouw bijgedragen aan de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek. De regionale koers wordt lokaal vormgegeven, met per gebied verschillende speerpunten. Recht doen aan de variëteit aan kwaliteiten in de regio is dan ook het uitgangspunt voor de regionale Woonagenda.

De Woonagenda bestaat uit vier bouwstenen:

- De drie centrale thema's voor goed wonen in onze regio;
- Onze gezamenlijke richtinggevende principes voor kwalitatief programmeren;
- Flexibel programmeren met ruimte voor de specifiek lokale opgaven;
- Een uitvoeringsagenda voor onze gezamenlijke activiteiten.

Voor de gemeente Epe geldt het uitgangspunt 'Epe bouwt voort op kwaliteit'. De lokale speerpunten zijn daarbij dat het woningbouwbeleid wordt gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteit om daarmee een bijdrage te leveren aan het behouden en versterken van de leefbaarheid en het groene karakter.

Focuspunten zijn 'herstructurering', 'wonen en zorg' en 'innovatieve concepten voor ouderen'. Epe heeft een aantrekkingskracht op gezinnen en vitale senioren. De migratie vanaf buiten is de laatste jaren sterk gegroeid. Dat heeft zich vertaald in een groeiend aantal inwoners en ondanks het groot aantal opgeleverde woningen wordt een druk op de woningmarkt ervaren. De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de lokale woningmarkt staat onder druk en die neemt de komende jaren toe. Om dat om te buigen wordt ingezet op het sneller bouwen van meer woningen, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het zorgen voor de betaalbaarheid van het wonen. De focus ligt daarbij op transformatie, herstructurering, wonen en zorg en innovatieve woonvormen, waarbij ook het klimaat een nadrukkelijk punt is bij locatiekeuze. Dit leidt ertoe dat op de korte termijn extra inzet nodig is in de woningbouwprogrammering.

Naast de inzet op kwalitatief programmeren is er per gemeente een kwantitatief realistisch woningbouwprogramma opgesteld op basis van de actuele Primos woningbehoefteprognoses. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd tussen een behoefte op basis van de huishoudensgroei en een waarbij ook het theoretische woningtekort wordt ingelopen. Voor de realisatie van die laatste, hogere behoefte, is het noodzakelijk om te sturen op de gewenste kwaliteit omdat die aantallen alleen realistisch zijn als het aanbod goed aansluit op de vraag. De bandbreedte voor de gemeente Epe is vastgesteld op 450 - 575 woningen.

Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven.

4.4.2 Addendum Woonagenda Cleantech Regio

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 is 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 wordt die gecorrigeerd 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. Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven, al worden de woningen niet binnen de periode tot 2022 gebouwd. De planvoorbereiding is wel in die periode opgestart.

Lange termijn: herpositionering Cleantech Regio in landelijke verstedelijkingsopgave tot 2040

Uit de 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% t.o.v. Woonagenda 2018) geven een basis voor die extra groei, maar daar bovenop speelt de discussie over een substantiële schaa sprong die hoger is dan die autonome groei.

Voor dat laatste zal werk gemaakt moeten worden van de herpositionering van de Cleantech Regio in landelijke verstedelijkingsopgave met een nadrukkelijker rol voor de regio bij de opvang van landelijke woningbehoefte. Die schaa sprong is geen doel op zich maar moet (samen met onder andere de economische-, infrastructurele- en de 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. In voorliggend geval is geen sprake van een uitleglocatie, maar van een inbreidingslocatie.



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 Klarbeek 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. Voorliggend plan kan hier aan bijdragen.

Herijking

Besloten 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.

4.4.3 Conclusie regionaal beleid

De regionale Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023 en de herijking daarvan in het Addendum voorzien voor de gemeente Epe in een forse woningbouwopgave. Deze opgave moet zowel tot stand komen door transformatie als door uitbreiding. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de invulling van de regionale woningbouwopgave op basis van een inbreidingslocatie.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Natuurlijk goed leven

In de Omgevingsvisie 'Natuurlijk goed leven' komt onder andere het volgende aan de orde. De gemeente Epe kent veel groen, veel natuur en binnen de gemeente zijn mooie dorpen met hun eigen karakter. De gemeente wil daar 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. De gemeente wil via de omgevingsvisie samen met inwoners komen tot gedragen, evenwichtige en integrale oplossingen voor ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.

Door in de omgevingsvisie doelgericht afwegingen en keuzes te maken wordt de visie een richtinggevend instrument. Met de omgevingsvisie wordt iedereen, die actief is in de leefomgeving, geïnspireerd om ideeën waar te maken die passen in onze gedeelde visie.



Om initiatieven samen voor elkaar te krijgen, is het belangrijk dat de uitnodiging zo open mogelijk is met zo min mogelijk beperkingen. Tegelijkertijd blijft sturing een belangrijk middel. Het is van belang dat ontwikkelingen elkaar versterken en niet beperken. Bovendien is het belangrijk om het eigene van de gemeente te behouden: de identiteit en de kernwaarden waar Epe trots op is.

Waardevolle leefomgeving

De basis voor de omgevingsvisie is de kwaliteit van de leefomgeving. Iets wat in honderden jaren is ontstaan, gegroeid en opgebouwd. Binnen de gemeente Epe is er brede waardering voor de omgeving. Dit is duidelijk uit het participatieproces naar voren gekomen. Het gaat om een breed spectrum aan kwaliteiten: landschappelijk, monumentaal, natuurlijk. De kern zit in drie waarden:

- de rijkdom van natuur met bijbehorende wateren bodemkwaliteit;
- de kwaliteit en grote afwisseling in het landschap;
- de rust, de cultuurhistorie en het dorpse karakter.

Opgaven

Onze gemeente is nooit af. Er zijn altijd behoeftes van de samenleving, actuele trends en nieuwe ontwikkelingen en er zijn op dit moment urgente opgaven. In dit hoofdstuk beschrijven we vanuit 'De samenlevingslaag' de vier opgaven voor onze gemeente. Deze opgaven zijn de uitkomst van enerzijds de analyse van grotere maatschappelijk knelpunten zoals klimaat en biodiversiteit en anderzijds van het participatieproces met inwoners, bestuurders, raadsleden, ambtenaren, ketenpartners en stakeholders. Voor onze gemeente gaat het om de volgende opgaven:

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

De vier opgaven zijn niet los van elkaar te zien en hangen op meerdere vlakken samen. Er zijn raakvlakken, maar ook knelpunten. Vooral bij nieuwe ontwikkelingen (energie-installaties, woningbouw, recreatieontwikkeling) zullen we aan integrale oplossingen moeten werken.

Ruimtelijke keuzes Vaassen

De waardevolle leefomgeving is het belangrijkste uitgangspunt. Vanuit trends, ontwikkelingen en de opbrengst van het participatieproces zijn de opgaven beschreven. Per kern is dit vertaald in een aantal ruimtelijke keuzes. Voor Vaassen komen alle opgaven terug. Met name als het om wonen en ondernemen gaat ligt er een grote ambitie.

Wonen

Voor Vaassen geldt een stevige bouwopgave voor woningen. In Vaassen wordt op meerdere locaties ingebreed en uitgebreid. Landschap, bestaande natuur en de bestaande stedelijke omgeving zijn inspiratie voor ontwikkeling. Er wordt voor alle doelgroepen gebouwd en er wordt ingezet op nieuwe woontypologieën, zoals flexibele bouw, innovatieve woonconcepten en woon-zorgbuurten met bijzondere nieuwe woonvormen voor ouderen.

Bij nieuwbouw wordt ook ingezet op groen (bomenstructuur en een groene ondergrond) en blauw (ruimte voor water). De omgeving bepaalt mede de manier waarop invulling wordt gegeven aan de opgave.



Relatie met initiatief

Voorliggend plan ligt binnen een bestaande woonwijk, aan de rand van het dorp. Het plangebied ligt daarbij op een overgang van bebouwd gebied naar het landschap. Bij de inrichting van het plangebied is hier rekening mee gehouden. De situering en vormgeving van het gebouw is afgestemd op de omliggende bebouwing, maar ook de inpassing in het groen sluit aan op het bestaande groene karakter van de Woestijnweg.

Door onderscheid te maken in de oppervlakten van de appartementen biedt het plan woningen voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie.

4.5.2 Woonvisie en Woonagenda 2019 - 2023

Met de woonvisie en woonagenda 2019 – 2023 wil de gemeente bijdragen aan een prettig en aantrekkelijk leef- en woonklimaat in de gemeente. De gemeente Epe streeft naar kwalitatief passende woningen, een gezonde woningmarkt, vitale gemeenschappen en duurzaam wonen. De Woonagenda 2019 - 2023 is een uitwerking van de Woonvisie en beschrijft concreet waarop de inzet van de gemeente op gericht is.

Concreet zet de gemeente Epe in samenwerking met partners en burgers in op de volgende punten:

1. geschikte woningen die passen bij de inwoners van de gemeente Epe: hierbij gaat het om toegankelijke woningen en een toegankelijke woonomgeving, vooral voor de groeiende groep senioren;
2. de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woonomgeving. Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid zijn hierbij belangrijk;
3. een gezonde woningmarkt: in de gemeente Epe zijn maximaal 790 woningen toegevoegd in de periode 2010 - 2019. Het woningbouwprogramma moet aansluiten bij de marktvraag (vraagsturing) in combinatie met aandacht voor de toekomstige huishoudensontwikkeling, de differentiatie van de woningvoorraad en de impact van de woningmarktcrisis;
4. de kwaliteit van kernen en gemeenschappen: het voorzieningenniveau in de kernen is van groot belang voor een prettige leefomgeving. De gemeente wil het voorzieningenniveau in de gemeente duurzaam en passend bij de vraag organiseren, ook in de toekomst;
5. duurzaam wonen: hierbij gaat het om de energetische kwaliteit van woningen.

Het aantal huishoudens in de gemeente blijft de komende tien jaar groeien. Hoe groot die groei is hangt voor een belangrijk deel af van het migratiesaldo en ligt naar verwachting op 755 woningen in de periode 2018 tot 2027. In de evaluatie en herijking van de regionale woonagenda (Addendum) is als indicatie van de omvang van de woningbouwopgave voor de gemeente Epe voor de periode tussen 2020 en 2030 een bandbreedte vastgesteld van 1.025 - 1.350 woningen. Het zijn vooral gezinnen met kinderen en de vitale senioren die bijdragen aan het positieve migratiesaldo van de gemeente. De kernen Epe en Vaassen trekken daarin veruit het grootste aandeel. Als wordt ingezet op het vergroten van het woningaanbod in marktsegmenten waar deze groepen naar op zoek zijn, biedt dat kansen om de hoge groeivariant waar te maken.

Uitgangspunt van beleid is om de woningbouwopgave door middel van transformatie- en inbreidingslocaties te realiseren, waarbij sprake moet zijn van voldoende betaalbare woningen.



Toets aan initiatief

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de woonvisie en woonagenda. Een gedifferentieerde doelgroep en een nieuw passend gebouw dragen bij aan de fysieke en sociale cohesie in de wijk.

4.5.3 Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe - Kaders woningbouwinitiatieven woningbouw

In 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2019 - 2023 vastgesteld. Burgemeester en wethouders hebben in aanvulling daarop besloten welke prijsklassen gehanteerd worden bij de verschillende woningbouwcategorieën (huur en koop). Beiden vormen de basis voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe. Het koop- en prijsklassenbeleid wordt geactualiseerd en aangegeven op welke wijze bij nieuwbouw daaraan invulling gegeven moet worden.

Met deze actualisatie van het beleid worden de prijsklassen koop en huur gepreciseerd. Daarbij wordt aangesloten bij de Woonagenda 2019 - 2023. In de agenda worden drie typen locaties onderscheiden (transformatie, in- en uitbreiding) en wordt invulling gegeven aan de gewenste woningbouw per type locatie. De aanleiding voor deze actualisatie is de toenemende druk op de woningmarkt als gevolg van een forse stijging van de woningprijzen, waardoor er weinig goedkope en middeldure koopwoningen te koop staan. Die tendens is ook in de gemeente Epe te zien. Dit heeft vooral consequenties voor woningzoekende met een modaal/anderhalf modaal inkomen. Voor deze groep wordt het steeds moeilijker een geschikte woning te vinden. Om ook inwoners met een modaal/anderhalf modaal inkomen in de gemeente Epe te kunnen blijven huisvesten en voor hen nieuwbouwwoningen te realiseren, is het wenselijk daar vanuit het gemeentelijk beleid meer de focus op te leggen.

Toets aan initiatief

Voorliggend plan betreft een transformatielocatie. In het kader van de 'Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe - Kaders woningbouwinitiatieven woningbouw' zijn op basis van de op dat moment geldende richtlijnen anterieure afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de programmering. Bij de uiteindelijke planuitwerking wordt gebruik gemaakt van het dan geldende kader.

4.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zowel kwalitatief als kwantitatief.



5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie

5.2.1 Archeologie

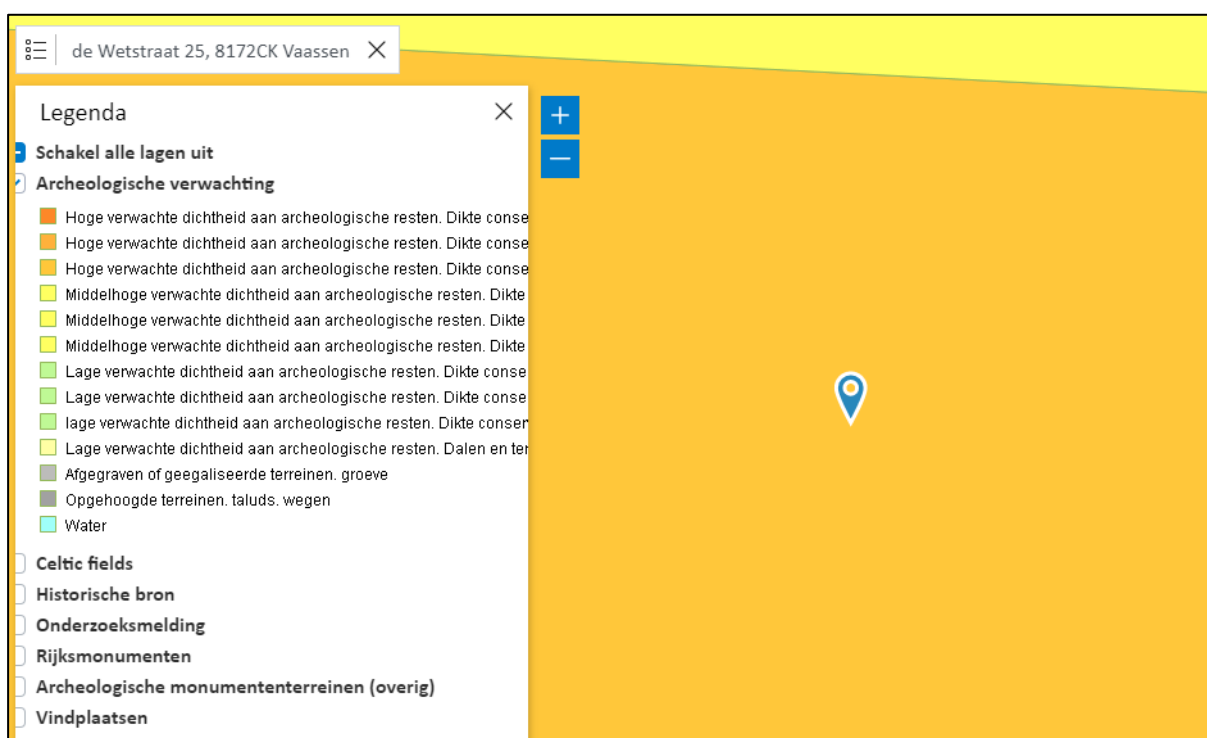
Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Epe geldt voor het plangebied een hoge archeologische dichtheid aan archeologische resten. Zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede archeologische verwachtingen kaart.



De dikte van het conserverende dek is 30 tot 50 centimeter.

Op basis van de geldende verwachtingswaarde heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit archeologische onderzoek zijn als bijlage 1 opgenomen. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt de aanbeveling gedaan om binnen de zuidoostelijke (onbebouwde) delen van het plangebied, binnen een oppervlakte van circa 625 m² een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Hier is namelijk sprake van een merendeels intacte oorspronkelijke bodemopbouw. Door de geplande ingreep (afgraven tot op het 'gele' zand (top van de 1C-horizont)) zal hier het archeologisch potentiële vondst- als sporenniveau worden verstoord. Omdat archeologische vindplaatsen kunnen worden verwacht met een lage, matige dan wel een hoge spoor-/vondstdichtheid, wordt geadviseerd het vervolgonderzoek in de vorm van een gravend onderzoek te laten uitvoeren. Vindplaatsen met een lage spoor-/vondstdichtheid kunnen met een karterend booronderzoek worden gemist en is dan ook niet geschikt als vervolgonderzoek.

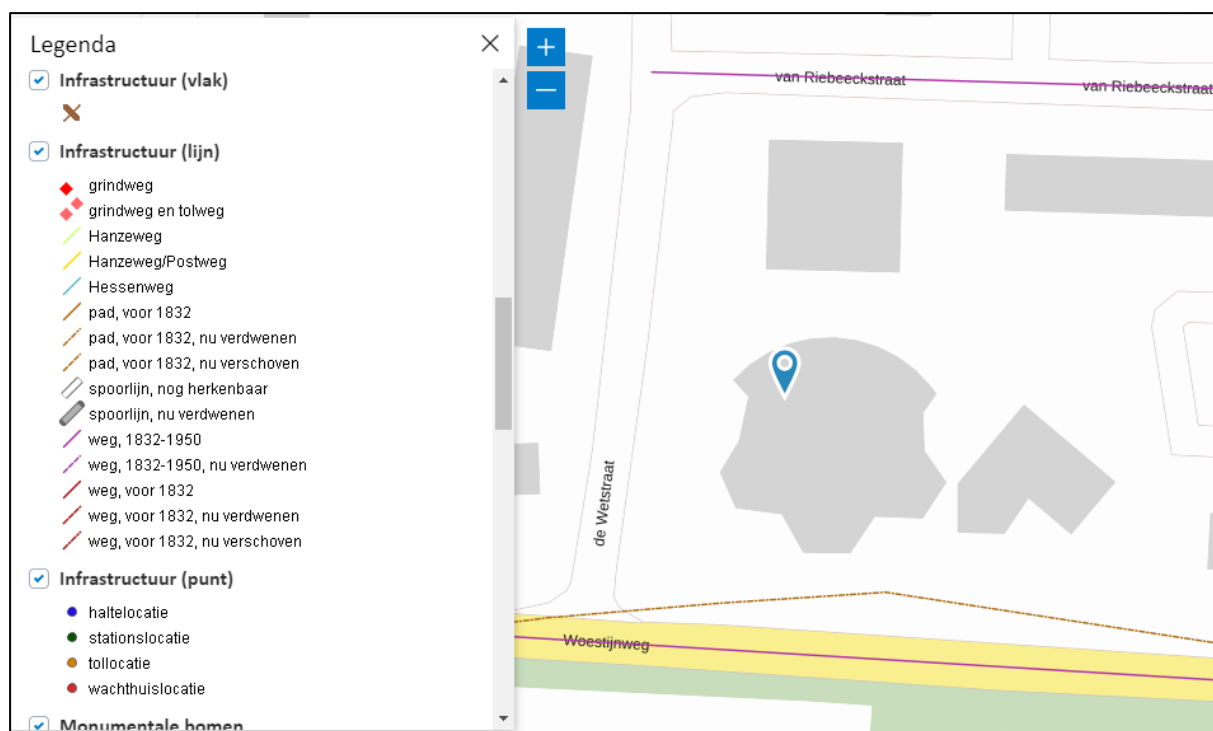
Geadviseerd wordt het vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en nadat het plangebied (in ieder geval de zuidoostelijke delen van het plangebied) vrij is gemaakt van de bestaande begroeiing/verhardingen en bij voorkeur ook de bestaande bebouwing is verwijderd/gesloopt. Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit PvE is beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Epe) en is als bijlage 1a opgenomen.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

De gemeente kent een cultuurhistorische kaart. Daarop zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente aangegeven. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit deze kaart opgenomen.



Uitsnede cultuurhistorische kaart.

Uit deze kaart blijkt dat het plangebied geen onderdeel uit maakt van een beschermd dorps- of stadsgezicht. De in het plangebied aanwezige bebouwing is niet aangewezen als een rijks- of gemeentelijk monument. In de directe omgeving van het plangebied komen geen aangewezen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. De in het plangebied aanwezige bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarde, die behouden dient te worden.

Wel heeft voor 1832 een pad over het terrein gelopen. Dat pad is verdwenen. De Woestijnweg is eveneens van voor 1832 en nog aanwezig. Bij de ontwikkeling van het plan wordt deze historische verbinding gerespecteerd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect 'archeologie' dient een vervolgonderzoek plaats te vinden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderliggend plan.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot



negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 2 opgenomen. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

In het volgende overzicht is weergegeven welke beschermde soort(groep)en aanwezig dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op deze beschermde natuurwaarden en wat de te nemen vervolgstappen zijn.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Broedvogels	Algemeen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Werken buiten broedseizoen (broedseizoen: globaal van half maart – half juli)
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek uitvoeren naar vleermuizen in gebouwen
	Foerageergebied	Nee	Nee	Nee	Nee	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Nee	-

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de kans bestaat dat in de bestaande bebouwing vleermuizen aanwezig zijn. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Uit dit onderzoek blijkt dat hier geen sprake van is. Tijdens de veldbezoeken is gebleken dat er in de bebouwing en op het perceel geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied wordt wel gebruikt als foerageergebied. Ook maakt het plangebied uit van een vliegroute tussen de noordelijk gelegen bebouwing en het groen ingerichte sportpark ten zuiden. Ook wordt de bomenlaan aan de Woestijnstraat gebruikt als vliegroute.

De sloop en nieuwbouwwerkzaamheden hebben geen effect op verblijfplaatsen in de omgeving. Mogelijk gaat foerageergebied en een deel van een vliegroute verloren. Echter zijn er in de directe omgeving (<25 meter) voldoende alternatieve foerageermogelijkheden en vliegroutes beschikbaar. Er wordt niet verwacht dat er een blijvend negatief effect zal ontstaan door de werkzaamheden. Tevens worden er geen verbodsbepalingen overschreden door de werkzaamheden. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd tijdens daglicht te werken en gebruik van kunstlicht zo veel mogelijk te vermijden dan wel te beperken.

De volledige onderzoeksresultaten zijn als bijlage 2a. van deze toelichting opgenomen.



Gebiedsbescherming

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en tussengelegen afstand, worden geen directe negatieve effecten anders dan die van stikstof verwacht.

De ontwikkelingen voortvloeiend uit de bestemmingsplanwijziging leiden niet tot effecten op doelstellingen of kwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura2000 en Natuurnetwerk Nederland). Nadere toetsing naar effecten op aangewezen doelsoorten voor Natura 2000-gebieden en het opstellen van een landschapsontwikkelingsplan voor NNN zijn niet aan de orde.

Het voornemen leidt mogelijk tot een toename van stikstofuitstoot. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet voldoet. Sindsdien is iedere toename van stikstof op gevoelige habitattypen vergunningplichtig. Een berekening in Aeries Calculator kan duidelijk maken of er sprake is van een toename van stikstof uitstoot en of het uitvoeren van de werkzaamheden vergunningplichtig is. Deze AERIUS-berekening is uitgevoerd (zie bijlage 3).

De Raad van State heeft in november 2022 bepaald dat de aanlegfase van een project niet meer vrijgesteld mag worden van de Natura 2000-vergunningplicht voor de gevolgen van stikstofdepositie door activiteiten van de bouwsector op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in de aanlegfase. Dat betekent dat aangetoond moet worden dat de aanlegfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

Conclusie

Het aspect ecologie heeft geen beperkende invloed op voorliggend plan.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Bodem

In het kader van voorliggend initiatief heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden op basis van NEN 5740. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van



de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de grond (inclusief PFAS) en het grondwater. Het onderzoek is als bijlage 4 opgenomen, de resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

In de grond is maximaal een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. De herkomst van dit licht verhoogde gehalte is onbekend doordat er geen antropogene bijmengingen zijn waargenomen die dit kunnen verklaren.

De gehalten PFOS en PFOA blijven binnen de toepassingsnorm voor de bodemfunctieklassering 'Achtergrondwaarde – AW2000'. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond die naar alle waarschijnlijkheid van nature aanwezig is.

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op grond van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Er is geen asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen in de grond en op het maaiveld. Gezien de bevindingen tijdens de uitvoering van het onderzoek is het niet vereist dat een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 wordt uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem heeft geen beperkende invloed op voorliggend plan.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

Wegverkeerslawai

Het plangebied grenst aan de Wetstraat en de Woestijnweg. Beide wegen zijn niet voorzien van een zone conform artikel 74 Wgh, en derhalve gelden ook geen wettelijke grenswaarden. Desondanks is akoestisch onderzoek wegverkeerslawai uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen.



Er is berekend dat de geluidbelastingen ten gevolge van de Woestijnweg ten hoogste 52 dB(A) is en dit hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Dit is echter niet hoger dan de ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB. Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van minimaal 24 dB ter plaatse van de hoogst belaste woningen noodzakelijk. Voor het behalen van een gevelwering van 24 dB zijn geen ingrijpende maatregelen nodig en zijn er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid.

Door de Wetstraat zal het geluid vanwege het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Een goed woon- en leefklimaat wordt ten aanzien van deze weg gewaarborgd.

Moskee, voetbalveld en speeltuin

Binnen 50 meter van het appartementencomplex is een voetbalvereniging, een moskee en de speeltuin gelegen. Vanwege de afstand van het appartementencomplex naar de voetbalvereniging, de moskee en de speeltuin is een akoestisch onderzoek benodigd naar de geluidbelasting op de appartementen van de hiervoor genoemde activiteiten. Doel van het onderzoek is het bepalen van de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van de gevels van het geprojecteerde appartementencomplex teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, ter voorkoming van het optreden van geluidhinder. De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de hand van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het onderzoek is uitgevoerd conform de 'Handleiding meten- en rekenen industrielawaai 1999', zijnde de rekenmethode ex artikel 110d Wgh jo. hoofdstuk 2 van het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012' (Stcrt. 2012, 11810). Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Tijdens trainingen en wedstrijden worden de grenswaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit milieubeheer in acht genomen.
- Tijdens trainingen en wedstrijden in de dagperiode worden de grenswaarden van het maximaal geluidniveau uit Activiteitenbesluit milieubeheer in acht genomen.
- Tijdens trainingen in de avondperiode worden de grenswaarden van het maximaal geluidniveau uit Activiteitenbesluit milieubeheer overschreden.
- De overschrijdingen treden op ter plaatse aan de zuidgevel van het te ontwikkelen appartementencomplex en worden veroorzaakt door het schreeuwen van spelers.
- Verlaging van de geluidemissie van de het schreeuwen is niet mogelijk.
- Teneinde ter plaatse van de verdiepingen van de nieuwe woningen te voldoen aan de grenswaarde van het maximaal geluidniveau van 65 dB(A) in de avondperiode moet in de groenstrook een scherm aangebracht worden van 4,5 meter hoog, met een lengte van 45 meter. De totale kosten van een dergelijk scherm bedraagt derhalve € 92.250 exclusief BTW.
- Op grond van argumenten, zoals verwoord in paragraaf 6.2 van het akoestisch onderzoek (bijlage 6), wordt een dergelijk scherm niet doelmatig geacht. Op grond van een bestuurlijke afweging zal de raad van de gemeente Epe moeten afwegen of de berekende maximale geluidniveaus (2 dB(A) overschrijding) alsnog aanvaardbaar zijn. Deze afweging wordt hierna gemaakt.



Afweging

Op basis van onderzoek blijkt dat op enkele momenten in de avondperiode de geluidbelasting op de voorziene woningen met 2 dB(A) wordt overschreden. In de rapportage is afgewogen of fysieke maatregelen getroffen kunnen worden om het akoestische niveau terug te dringen. De kosten daarvoor (€92.250 exclusief BTW) zijn niet proportioneel en redelijk. De afweging daarvoor is:

- Maatregelen ter verlaging van de maximale geluidniveaus zijn niet doeltreffend en evenmin doelmatig gelet op de kosten daarvan.
- Een scherm met een voormelde omvang doet afbreuk aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de herontwikkeling.
- De overschrijdingen van het maximaal geluidniveau in de avondperiode worden mede veroorzaakt door het schreeuwen van de trainer/spelers. Hierbij gaat het om het schreeuwen van spelers in de hoek van het veld nabij het te ontwikkelen appartementencomplex. Aangezien het spel grotendeels in het midden van het veld speelt is de tijd en het aantal keer dat in deze hoek geschreeuwd wordt zeer gering en aanvaardbaar.
- Volgens het Activiteitenbesluit kunnen maximale geluidniveaus ten gevolge van sport- en recreatieactiviteiten tevens buiten beschouwing worden gelaten. De activiteiten van de voetbalvereniging worden hierdoor niet geschaad.
- Het maximaal geluidniveau bedraagt 67 dB(A) in de avondperiode ter plaatse van de gevel van de woningen. Conform Bouwbesluit dient een uitwendige scheidingsconstructie (de gevel) een karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB te hebben. Het in pandig geluidniveau is na aftrek van de karakteristieke geluidwering 47 dB(A) in de avondperiode en voldoet dan aan de in pandige geluideisen uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer van 50 dB(A) in de avondperiode in een geluidgevoelig gebouw.

Gelet op het voormelde worden maatregelen ter verlaging van de maximale geluidniveaus in de avondperiode niet opportuun geacht.

Geluidhinder installaties

In het kader van voorliggend plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar installaties. Aanleiding van het onderzoek is het installatiegeluid afkomstig van de installaties voor de warmte- of koudeopwekking van het beoogde appartementencomplex. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het geluidniveau ten gevolge van de installaties voor klimaatvoorziening ter plaatse van de woningen in de omgeving en de appartementen van het te realiseren appartementencomplex inzichtelijk te maken. Het onderzoek is als bijlage 7 opgenomen.

Voor het appartementencomplex wordt gebruik gemaakt van een brine/water warmtepomp. Hierbij wordt de warmte door middel van water met een antivriestoevoeging (brine) die in een leidingstelsel in de grond stroomt (externe omgeving) afgegeven of gewonnen. In het gebouw wordt de warmte afgegeven of gewonnen met water. De warmtepomp wordt binnen opgesteld en heeft geen installaties aan de buitenzijde van het gebouw waardoor de geluidsafstraling van deze bron niet relevant is voor de woningen in de omgeving en de appartementen van het appartementencomplex. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat ook voor de appartementen gewaarborgd.

Aanbeveling voor de ontwikkelaar is wel dat in de volgende fase rekening gehouden dient te worden dat voor het geluidniveau in de appartementen moet voldaan worden aan de eis uit het Bouw besluit



2012. Uit artikel 3.8 van het Bouwbesluit blijkt dat het installatiegeluidniveau van een installatie op hetzelfde perceel niet hoger mag zijn dan 30 dB in een verblijfsgebied.

Uit voorgaande beschrijving van het systeem blijkt dat geen significante geluidemissies richting de woningen in de omgeving en de appartementen aanwezig zijn. Een berekening voor geluid kan derhalve ook achterwege blijven.

Conclusie

Het project is op basis van het aspect 'akoestiek' uitvoerbaar.

5.6 Water

Beleid

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

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.

Waterplan Epe

De gemeente ligt op het overgangsgebied van de stuwwal van de Veluwe naar de IJssel. Het water van de Veluwe komt aan de flanken van de stuwwal aan de oppervlakte en watert af richting de lager gelegen IJssel. Op de Veluweflank loopt dit watersysteem van west naar oost. In de IJsselvallei loopt het watersysteem van zuid naar noord. Deze twee stroomgebieden hebben een grote invloed op de waterhuishouding in de gemeente Epe. Het Waterplan Epe beschrijft hoe de gemeente Epe de



komende jaren wil omgaan met het water in de gemeente. De gemeente stelt dat er op het eigen terrein 25 mm dynamische waterberging geborgen dient te worden.

Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. De watertoets is als bijlage 8 opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat het plangebied in de grondwaterfluctuatietoezone ligt, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Hierover dient afstemming plaats te vinden met de provincie.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

In het gebied ligt infiltratieriool. Uitgangspunt is zodoende het bergen van hemelwater op eigen terrein en deze laten overlopen naar het infiltratieriool. Het betreft hier een inbreidingslocatie en er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaatst, er wordt dan volstaan met 20-25mm berging en een overloop naar het bestaande infiltratie riool.

Ten aanzien van het droogweerafvoer-riool (Dwa – riool) moet nader bekeken worden waar deze aangesloten kan worden, aan de Woestijnweg of de Wetstraat.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden



te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. Daar wordt in voorliggend plan rekening mee gehouden.

Conclusie

Omdat het plan in de grondwaterfluctuatietoneel ligt, dient contact opgenomen te worden met de provincie. In de kader van de verdere planuitwerking wordt dit contact gelegd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Onderliggend plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie in de vorm van woningen mogelijk. Gezien de differentiatie in functies in de directe omgeving kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij de beoordeling van milieukundige aspecten kan een trede terug worden gedaan op de ladder van de VNG.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich woningen, een moskee, sportvelden, een speeltuin en een maatschappelijke bestemming. In paragraaf 5.5 is reeds onderbouwd dat het plan op basis van de moskee, het voetbalveld en de speeltuin uitvoerbaar is op basis van het maatgevende aspect 'geluid'. Overige milieukundige aspecten in relatie tot deze functies (stof en geur) zijn niet relevant.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een voor maatschappelijke doeleinde bestemde locatie. Hier bevindt zich een gezondheidscentrum/kantoor. Op basis van deze functie geldt in gemengd gebied geen richtafstand. Hierdoor wordt de maatschappelijke functie niet in de bedrijfsmogelijkheden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft geen beperkende invloed op voorliggend initiatief.



5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:



- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

Analyse

Het plan voorziet in de realisatie van 29 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.9 Parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. De gemeente Epe heeft parkeerbeleid vastgesteld dat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' en de Nota parkeernormen 2018, die onderdeel is van het parapluplan. De Nota parkeernormen 2018 is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In het bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als 'overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom'.

Analyse

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 29 appartementen mogelijk. Gezien de ligging in de bebouwde kom wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald aan de hand van de parkeernorm die geldt voor het gebied 'overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom' uit de Nota parkeernormen 2018. Conform de Nota geldt per woningtype een parkeernorm. In onderstaande tabel is de parkeerbalans voor het plan uitgewerkt.

Woningtype	Aantal woningen	Norm, rest bebouwde kom	Aantal pp
Appartementen, koop etage goedkoop (<100 m ²)	25	1,6	40
Appartementen, koop etage midden (100 - 125 m ²)	4	1,9	7,6
Totaal			47,6

Op het buitenterrein worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt niet voldaan aan het parkeren op eigen terrein (tekort van tien parkeerplaatsen). De huidige kinderopvang heeft de



parkeeropgave echter in het openbaar gebied opgelost. Volgens de norm wordt er hier 1,4 pp per 100 m² BVO gerekend. De kinderopvang heeft een totale oppervlakte van 833 m² BVO, hierdoor komen er 12 parkeerplaatsen vrij in het openbaar gebied. Met deze extra parkeerplekken wordt voldaan aan de parkeeropgave.

Om aan te tonen dat de 12 benodigde parkeerplaatsen beschikbaar zijn in openbaar gebied, heeft een parkeerdrukmeting plaatsgevonden. Uit deze parkeerdrukmeting, die is opgenomen als bijlage 9 van deze toelichting, komt naar voren dat het gebruik van 12 parkeerplaatsen in openbaar gebied niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

5.10 Licht

Toetsingskader

Binnen 50 meter van het appartementencomplex is een voetbalvereniging gelegen. Vanwege de afstand van het appartementencomplex naar de voetbalvereniging is lichthinderonderzoek uitgevoerd naar de lichteffecten van de voetbalvereniging op de appartementen. Het onderzoek is als bijlage 10 opgenomen.

Analyse

Doel van het onderzoek is het bepalen van de optredende verticale verlichtingssterkte alsmede de lichtsterkte ter plaatse van een vensteropening in een gevel van de geprojecteerde bebouwing teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, ter voorkoming van het optreden van lichthinder.

De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de hand van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. De resultaten zijn voorts getoetst aan de grenswaarden van de lichtinmissie van een verlichtingsinstallatie voor sportaccommodaties uit de NSVV Richtlijn Lichthinder.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de verlichtingssterkte ter plaatse van de lichtdoorlatende openingen van de geprojecteerde woningen lager zijn dan 10 lux. Er wordt daarom voldaan aan de grenswaarden. Uit de toetsing van de rekenresultaten van de lichtsterkte blijkt dat de gehanteerde grenswaarden van 10.000 cd op alle beoordelingspunten ter plaatse van het geprojecteerde woningbouwplan in acht worden genomen.

Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is ten aanzien van het onderdeel lichthinder sprake van een aanvaard woon- en leefklimaat.

5.11 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse



aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Circulaire effectafstanden

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 van LPG stations toegestaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

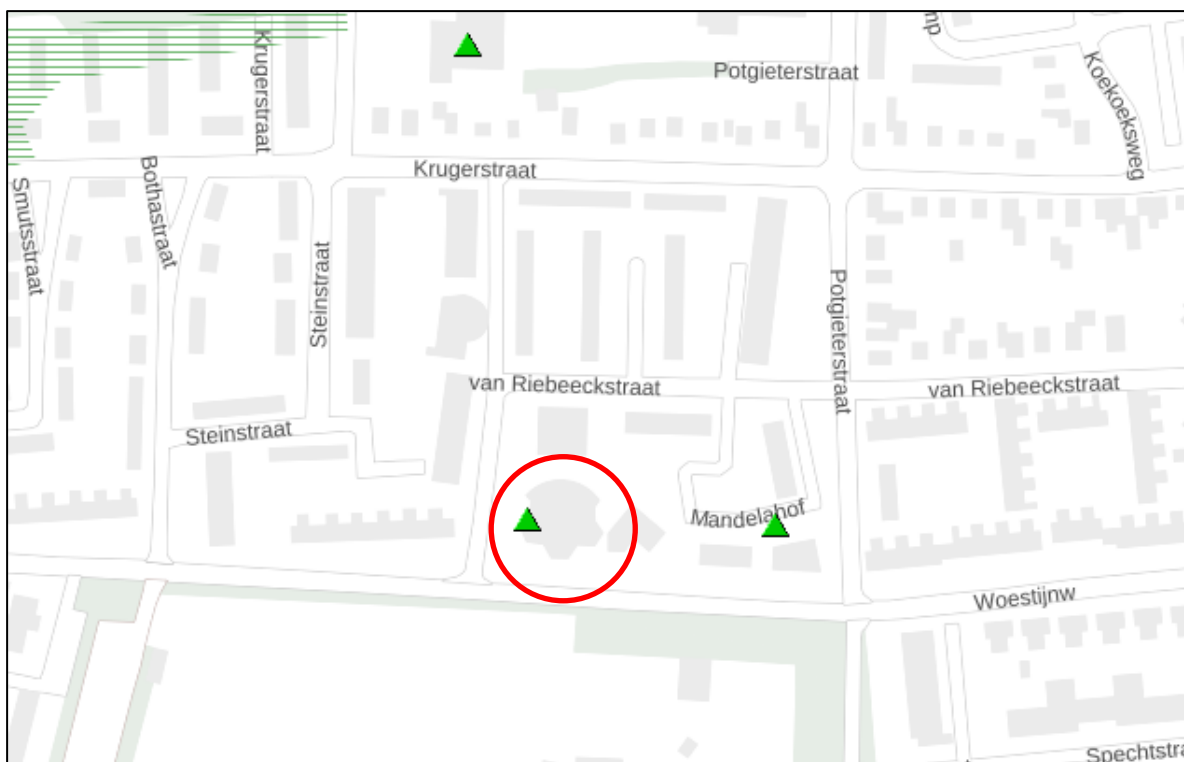
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

Voorliggend plan maakt een kwetsbaar object mogelijk. Daarom is beoordeeld of in de omgeving van het plangebied functies aanwezig zijn of activiteiten worden uitgevoerd die vanuit het oogpunt van externe veiligheid van invloed zijn op het plan.

In het kader van voorliggend plan is daarom de risicokaart geraadpleegd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede weergegeven. Op basis van de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven, instellingen, leidingen of transportroutes bevinden die vanuit het oogpunt van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Het plan voorziet ook niet in activiteiten die in het kader van externe veiligheid enig effect op de omgeving kunnen hebben. De groene driehoekjes op de kaart betreffen onderwijsinstellingen.



Uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.12 Besluit M.e.r.

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke



ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft met 29 wooneenheden onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is een Aanmeldnotitie Besluit m.e.r. opgesteld (bijlage 11). In de Aanmeldnotitie zijn de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu beschreven, waarbij is ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Op basis hiervan is in de Aanmeldnotitie geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Om die reden wordt volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt een concept m.e.r.-beoordeling opgenomen. Vóór de vaststelling een definitieve beoordeling.



6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving



- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In voorliggend plan is hoofdzakelijk de bestemming 'wonen' van toepassing. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, tuinen en erven.

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd. Daar is in voorliggend plan sprake van, wat er toe leidt dat alleen een appartementengebouw (binnen het aangeduide bouwvlak) kan worden gebouwd. Het maximum aantal woningen bedraagt 29.

Naast de bestemming 'wonen' is ook de bestemming 'groen' van toepassing op een deel van het plangebied. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.



7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar van de locatie.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Participatie

In de voorbereiding tot het opstellen van het plan en het bestemmingsplan heeft diverse keren overleg plaatsgevonden tussen omwonenden en de initiatiefnemer. Tijdens de inloopavond waren de omwonenden positief over het plan. Mede op basis van dit participatietraject is het plan tot stand gekomen. De wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden is weergegeven in het participatielogboek die is opgenomen als bijlage 12 van deze toelichting.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Naar aanleiding hiervan zijn geen reacties ingediend die hebben geleid tot planwijzigingen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 januari 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de bovengenoemde periode is er geen zienswijze ingediend.



Bijlagen

Bijlage 1. Archeologisch onderzoek

Bijlage 1a. Programma van Eisen archeologie

Bijlage 2. Ecologische quickscan

Bijlage 2a. Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 3. AERIUS onderzoek

Bijlage 4. Bodemonderzoek

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6. Akoestisch onderzoek omliggende functies

Bijlage 7. Akoestisch onderzoek installaties

Bijlage 8. Digitale watertoets

Bijlage 9. Parkeerdrukmeting

Bijlage 10. Lichtonderzoek

Bijlage 11. M.e.r. beoordeling

Bijlage 12. Participatielogboek

