

BESTEMMINGSPLAN DE PIRK NOORD VAASSEN

GEMEENTE EPE

november 2010

B01035.232606

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	De bij het plan behorende stukken	5
1.3	Situering van het plangebied	7
1.4	Planologisch-juridische regeling	7
1.4.1	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4.2	Voorliggend bestemmingsplan	7
2	Beleidskader	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Europees beleid	9
2.2.1	Cultuurhistorie en archeologie	9
2.2.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	10
2.3	Rijksbeleid	10
2.3.1	Flora- en faunawet	10
2.3.2	Natuurbeschermingswet	11
2.4	Provinciaal beleid	11
2.4.1	Streekplan "Gelderland 2005" - kansen voor de regio's -	11
2.4.2	Gelderse Molenverordening	12
2.5	Gemeentelijk beleid	12
2.5.1	Woonvisie gemeente Epe 2005-2015	12
2.5.2	Ruimtelijk Structuurplan	13
3	Onderzoek	15
3.1	Algemeen	15
3.1.1	Bestaande situatie	15
3.2	Archeologie	16
3.3	Molenbiotoop	17
3.4	Water	19
3.5	Geluid	22
3.6	Bedrijven en milieu(zonering)	23
3.7	Bodemverontreiniging	25
3.8	Luchtkwaliteit	27
3.9	Externe veiligheid	28
3.10	Kabels en leidingen	28
4	Het plan	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Beschrijving stedenbouwkundig plan	31
4.3	Parkeerbalans	32
4.4	Beeldkwaliteitsplan	33

5 Toelichting op de regels	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Plankaart	35
5.3 Planregels	35
5.4 Nadere toelichting op de regels	36
5.5 Handhaving	41
6 Uitvoerbaarheid	43
7 Inspraak en overleg	45
7.1 Inspraak en wijzigingen	45
7.2 Overleg	45
Bijlage 1 Inspraakverantwoording de Pirk Noord, februari 2009	47

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1**ALGEMEEN**

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (scheiding van functies, verplaatsing bedrijven uit de kern) en vanwege de aanwezige milieubelasting, wordt in grote delen van de gemeente Epe getracht de bestaande “oude” bedrijvigheid zoveel mogelijk te scheiden van de woonomgeving. Dit is ook in Vaassen het geval. De oude Vulcanus-locatie wordt op dit moment van een niet in de nabijheid van woningen passende bedrijvenlocatie herontwikkeld tot een woningbouwlocatie (Tussen de Enken). Dit betekent dat het leefmilieu in Vaassen zal verbeteren. In vervolg op deze Vulcanuslocatie wordt nu ook gekeken naar de voorliggende locatie De Pirk Noord. Ook dit is een locatie van bedrijvigheid die niet passend wordt geacht in de woonomgeving. Als daarbij bovendien nog wordt gedacht aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt om de bedrijvigheid op deze locatie te intensiveren, dan is herontwikkeling van deze locatie eigenlijk gewenst.

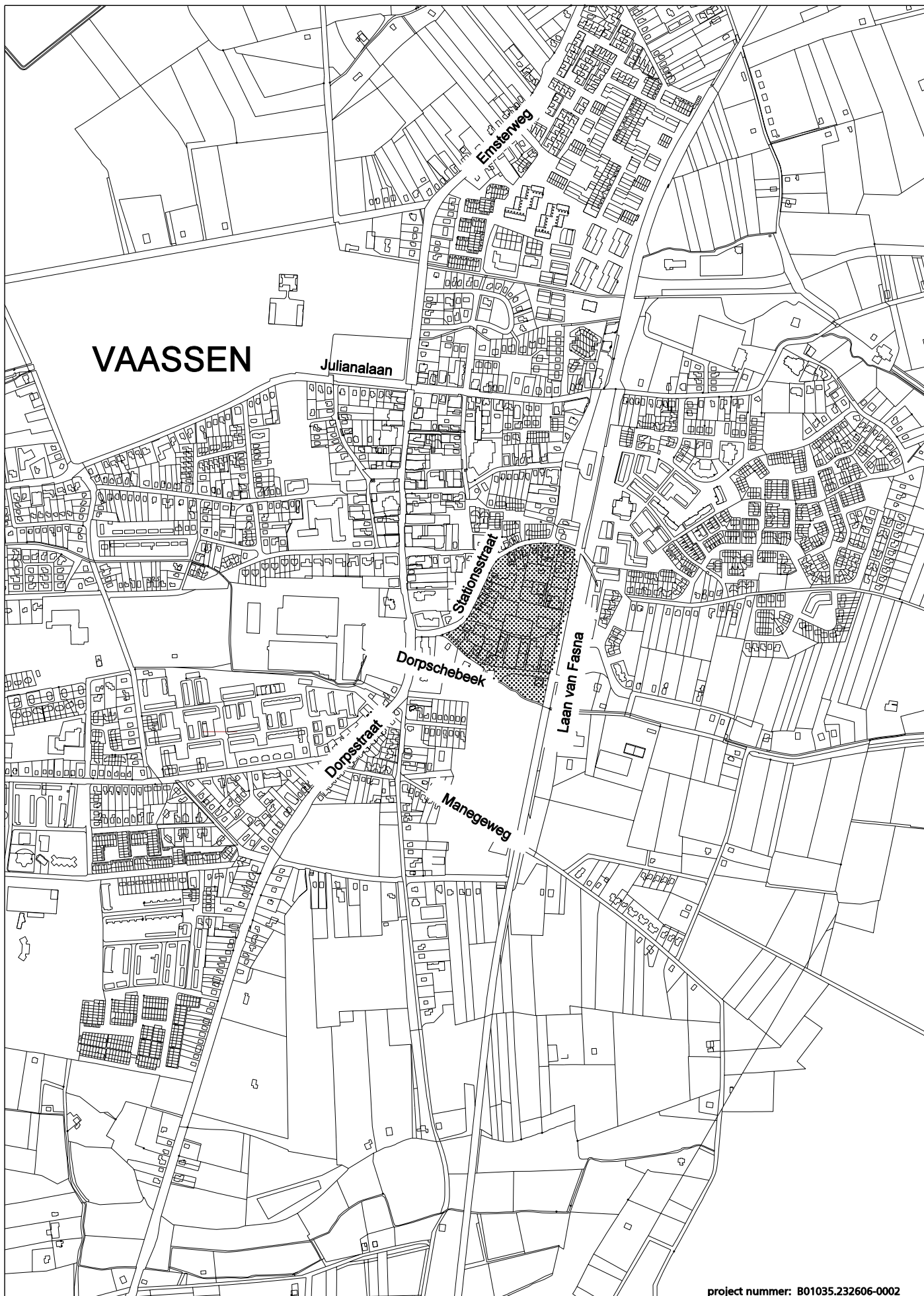
De Pirk Noord is een bedrijventerrein gelegen nabij het centrum van Vaassen. De gemeente heeft tot doel om het bedrijventerrein De Pirk Noord te transformeren naar woningbouw. Enkele (milieuhinderlijke) bedrijven zullen de bedrijfsvoering op het terrein beëindigen en enkele op het terrein aanwezige (milieuhinderlijke) bedrijven zullen verplaatst worden naar het bedrijventerrein Eekterveld of naar een locatie elders.. Drie (lichte) bedrijven aan de Veenweg (nummers 9, 17 en 19/19a) zullen op de Pirk Noord gevestigd blijven. Deze kleinschalige bedrijven leveren geen milieubelemmeringen op voor de woningbouw. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt waarin zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen zijn geprojecteerd. De bestaande telefooncentrale in het plangebied blijft gehandhaafd.

Omdat de bouw van woningen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De voorgenomen transformatie van het gebied wordt hierdoor planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2**DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN**

Het bestemmingsplan “De Pirk Noord Vaassen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding/plankaart, schaal 1:1.000 (NL.IMRO.0232.0130BP-VBP1);
- planregels.



project nummer: B01035.232606-0002



Op de verbeelding/plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstellen aangegeven. Op deze kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. Op de artikel 3.4 Wro kaart (B01035.232.606) zijn de gronden aangegeven waarvoor een “versnelde” onteigening wordt voorzien. Versnelling is mogelijk doordat de Onteigeningswet voor deze gevallen voorziet in een bekorting van de administratieve procedure.

In de planregels zijn bouwregels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet zijn weergegeven. Tevens worden de juridisch-technische aspecten belicht.

1.3 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Omwillen van een logische planbegrenzing en aansluiting op recente bestemmingsplannen in de directe omgeving, is er voor gekozen om de bestemmingsplangrens langs de Stationsstraat, de Laan van Fasna, de Veenweg en de Dorpsche Beek te laten lopen. Afbeelding 1 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied.

1.4 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE REGELING

1.4.1 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en nieuw te realiseren gebouwen in het gebied dat gelegen is tussen de Stationsstraat, de Laan van Fasna, de Veenweg en de Dorpsche Beek.

Op dit moment vigeren de bestemmingsplannen “De Pirk”, “De Pirk, 7e partiële herziening” en “De Pirk, herziening geluidzone”. Het bestemmingsplan “De Pirk” is op 13 mei 1976 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan “De Pirk, 7e partiële herziening” is op 17 maart 1988 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan “De Pirk, herziening geluidzone” is op 23 maart 2006 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt de bestemming “bedrijfsbebouwing”.

Deze gronden mogen gebruikt worden voor kantoren, ambachts-, garage- of handelsbedrijven, alsmede een PTT centrale met de bij deze bestemming behorende gebouwen, waaronder niet begrepen een bedrijfswoning. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse vervaardigd zijn.

De bebouwing mag slechts binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. Conform de plankaart ligt het bebouwingsvlak achter de bestaande woningen aan de Stationsstraat. Het bebouwingsvlak strekt zich uit tot aan de Laan van Fasna en de Veenweg. Het bebouwingspercentage bedraagt 85%. De goothoogte bedraagt 8 meter, de nokhoogte is niet omschreven.

Gezien het huidige gebruik kan een forse intensivering van het gebruik plaatsvinden, zonder dat het vigerende bestemmingsplan aanpassing behoeft. Voor deze intensivering dient eventueel een milieuvergunning te worden afgegeven, maar er zijn ook mogelijkheden van intensivering van het gebruik zonder dat een milieuvergunning nodig is.

1.4.2 VOORLIGGENDE BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan, bestaande uit een vijftal bestemmingen, namelijk Bedrijf, Wonen, Groen, Tuin en Verkeer. Wat betreft de

planologische juridische regeling wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regelgeving, zoals die voor de recent voor de gemeente Epe vervaardigde bestemmingsplannen is gehanteerd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat ze voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (landelijke en provinciale richtlijnen).

HOOFDSTUK 2 Beleidskader

2.1 ALGEMEEN

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende streekplannen. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Epe is dit het geval.

Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is waarop een (kleinschalig) bestemmingsplan wordt opgesteld.

In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het gebied De Pirk Noord.

2.2 EUROPEES BELEID

2.2.1 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter-)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.

Vijftien jaar na ondertekening van het Verdrag van Malta is het wetgevingsproces van de archeologische Monumentenzorg beëindigd. Op 1 september 2007 trad de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking. De nieuwe wet bestaat uit een herziening en aanvulling van de Monumentenwet 1988. Ook is in de wet een aantal wijzigingen aangegeven in de Ontgrondingenwet, de Woningwet en de Wet Milieubeheer. De Wet op de archeologische monumentenzorg is een wijzigingswet en de Monumentenwet uit 1988 is, voor zover het de ongewijzigde delen betreft, nog steeds van kracht. De essentie van de Wet op de archeologische monumentenzorg is dat waardevolle archeologische resten in de bodem behouden blijven. Voor werkzaamheden die gepaard gaan met verstoring van de bodem is een archeologisch vooronderzoek verplicht. Dat moet uitwijzen of er mogelijk behoudenswaardige archeologische sporen in het geding zijn. De gemeenten zijn nu aan zet om aan deze wet uitvoering te geven.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Voor het onderhavige plangebied dient te worden onderzocht of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen. Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijkt te zijn, dan zal de historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.2

VOGEL- EN HABITATRICHTLIJN

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur. Als uitvloeisel daarvan dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van in het wild levende vogels en hun leefgebied op het grondgebied van de Europese Unie. Dit vindt plaats door de aanwijzing van zogenaamde speciale beschermingszones. In principe geldt dit ook voor de Habitatrichtlijn, die is gericht op het instandhouden van het natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna.

Bij elk plan of project dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij (tot ongeveer 3 kilometer van) een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Vogel- of Habitatrichtlijn ligt. Als een plan of project in of bij een sbz ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor de flora en fauna worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan het project alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief, doorgang vinden. Er moeten dan wel voor aanvang van het plan of project passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren. Verder mag de kwaliteit van de speciale beschermingszones niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden voor de beschermde soorten. Mede gelet op de Flora- en faunawet betekent dit dat voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet mogen worden beschadigd, vernield of verstoord. Voor beschermde planten geldt dat ze niet van hun groeiplaatsen mogen worden verwijderd of vernield.

De voorgenomen wijzigingen in het plangebied hebben geen negatieve invloed op Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur en Weidevogel- en ganzenfoerageergebieden. In paragraaf 0 wordt hier nader op ingegaan.

2.3

RIJKSBELEID

2.3.1

FLORA- EN FAUNAWET

In Nederland is vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn vereiste bescherming van soorten overgenomen in onder andere de Flora- en faunawet. Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. In paragraaf 0 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde "Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75" in werking getreden. Dit houdt ondermeer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in de meeste gevallen automatisch een vrijstelling gaat gelden en geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

2.3.2

NATUURBESCHERMINGSWET

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de gebiedsbescherming van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving verankerd (de soortbescherming is reeds verankerd in de Flora- en faunawet). Deze wetswijziging was noodzakelijk omdat de Europese Commissie geoordeeld heeft dat de implementatie van de beide richtlijnen in de in 1998 vastgestelde Nederlandse wetgeving onvoldoende was.

Uitgangspunt van de gewijzigde natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrichtlijngebied dient te worden gereguleerd. In het wetsontwerp is gekozen voor een vergunningenstelsel waarbij de habitattoets (de afweging ex artikel 6 uit de Habitatrichtlijn) in beginsel door Gedeputeerde Staten verricht zal worden. Voor alle aangewezen gebieden moeten verplicht binnen 3 jaar beheersplannen worden opgesteld. In een beheersplan staat welke instandhoudingsmaatregelen getroffen dienen te worden voor de instandhoudingsdoelstelling.

Bij activiteiten in of nabij een vogel- of habitatrichtlijngebied wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen, projecten en andere handelingen die significante gevolgen kunnen hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrichtlijngebied en alle overige handelingen die schadelijk kunnen zijn. Voor plannen, projecten of andere handelingen die geen significante gevolgen hebben, wordt de zware afwegingsprocedure van de Habitatrichtlijn niet verplicht. Onderzoek naar mogelijke effecten blijft echter noodzakelijk. In paragraaf 0 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.

2.4

PROVINCIAAL BELEID

2.4.1

STREEKPLAN "GELDERLAND 2005" - KANSEN VOOR DE REGIO'S -

Het streekplan is door Provinciale Staten op 29 juni 2005 vastgesteld. Voor wat betreft het Gelders woonbeleid, is het uitgangspunt dat de gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

Het kwalitatief woonbeleid is in 2004 afgerond in de driedelige Woonvisie Gelderland (algemene woonvisie, regionale woonvisie en kwalitatief woonprogramma). Het woonbeleid wordt daarin omschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. In het streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefte-onderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijke beleidsaccent is dat de provincie een versnelling wil bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

2.4.2

GELDERSE MOLENVERORDENING

Voor het behoud van molens en de “molenbiotopen”, dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en het herkenbaar houden van de molenomgeving, is de Gelderse Molenverordening van kracht. Als gevolg van deze verordening gelden beperkende maatregelen ten aanzien van de hoogte van omliggende bebouwing. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de gevolgen die Daams' Molen aan de Jan Mulderstraat 18 te Vaassen heeft op de geprojecteerde woningbouw in het plangebied.

2.5

GEMEENTELIJK BELEID

2.5.1

WOONVISIE GEMEENTE EPE 2005-2015

De gemeenteraad heeft op 19 januari 2006 de Woonvisie gemeente Epe 2005-2015 vastgesteld. De woonvisie geeft de ambities weer voor het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve woonprogramma van 2005 tot 2015 en zal richtinggevend zijn bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie.

In de woonvisie wordt de ambitie uitgesproken om circa 1600 woningen in de periode 2005-2015 te bouwen om daarmee het huidige tekort aan woningen op te lossen en tegemoet te komen aan de behoefte aan woningen. Bij de realisatie hiervan wordt rekening gehouden met de afspraken op regionaal niveau met de provincie over het Kwalitatief Woonprogramma. Daarnaast worden in de woonvisie de richtingen aangegeven hoe de gemeente Epe dit programma wil realiseren.

Het woningbouwprogramma voor De Pirk Noord is in grote lijnen in overeenstemming met de woonvisie. Voor de overzichtelijkheid is hieronder het woningbouwprogramma weergegeven:

Woningtype	Aantal woningen	Prijs
2/1-kap (senior)	10	€ 325.000,00
Rijwoning	24	€ 200.000,00
Rijwoning groot	4	€ 225.000,00
Hoekwoning	12	€ 230.000,00
Hoekwoning groot	4	€ 260.000,00
Appartement (starter-vrije sector)	22	€ 225.000,00
Vrijstaande woning	5	€ 365.000,00

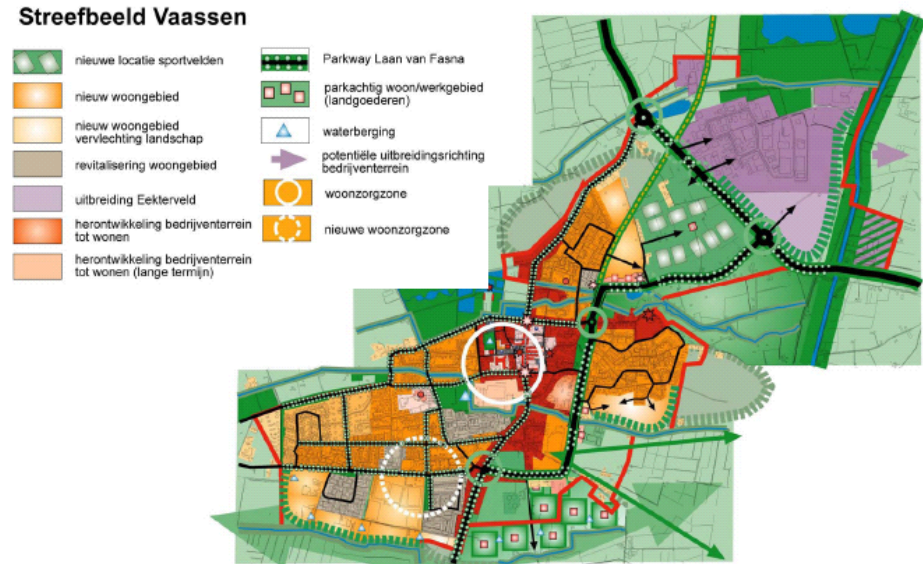
2.5.2

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

De gemeente heeft in 2006 het Ruimtelijk Structuurplan vastgesteld. In het daarin opgenomen “Streefbeeld Vaassen” wordt aangegeven dat de locatie De Pirk Noord herontwikkeld wordt van een bedrijventerrein tot wonen. Ten aanzien van De Pirk Noord is het volgende opgenomen:

“Op de locatie “Pirk Noord” bevindt zich een bedrijventerrein. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de bedrijven naar elders te verplaatsen. Is deze verplaatsing mogelijk en haalbaar, dan komt dit terrein integraal voor herontwikkeling in aanmerking. Hiermee wordt de kwaliteitsversterking van de bebouwde kom, zoals dit onder meer met de herontwikkeling van het terrein Vulcanus is ingezet, ook op deze locatie voortgezet. Op de locatie Pirk Noord bestaan mogelijkheden tot de bouw van circa 70 woningen.”

Streefbeeld Vaassen



HOOFDSTUK 3 Onderzoek

3.1

ALGEMEEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Allereerst wordt inzicht gegeven in de huidige situatie van het plangebied. Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar de feitelijke onderzoeken.

3.1.1

BESTAANDE SITUATIE

Het gebied De Pirk Noord ligt ingeklemd tussen het centrum van Vaassen, het woongebied "Tussen de Enken" op het voormalige "Vulcanusterrein" en de rondweg om Vaassen (Laan van Fasma). Vroeger lag dit gebied geheel aan de buitenrand van het dorp, langs het toen bestaande spoor. Het is een locatie die vroeger voor industrie een logische keuze was. Tegenwoordig is het echter een ongeschikte locatie, omdat enkele woonbuurten zoals Oosterhof en Tussen de Enken nu grenzen aan deze bedrijfslocatie.

De huidige situatie binnen het gebied De Pirk Noord dateert uit het begin van de zeventiger jaren van de vorige eeuw. De Pirk Noord is overwegend een werkgebied waarbij een onderscheid gemaakt kan worden tussen de grootschalige bedrijven aan de Veenweg en de overige bedrijvigheid aan Stationsstraat en De Pirk. Langs de Stationsstraat is van oudsher kleinschalige lintbebouwing in de vorm van wonen aanwezig. Naast de woningbouw aan Stationsstraat bevinden zich aan de randen van het plangebied enkele (bedrijfs-)woningen. Verder zijn particuliere gronden in gebruik als tuin c.q. groenvoorziening. In het hart van De Pirk Noord is een telefooncentrale aanwezig en een braakliggend terrein waar vroeger volkstuintjes waren gelegen. Op dit moment ontstaat daar opgaande begroeiing en verruigt gras. Op veel plaatsen is spontane begroeiing ontstaan door achterstallig onderhoud.

Het beeld dat De Pirk Noord oproept is dat van een rommelig en onoverzichtelijk (werk-) gebied. Ook opslag en stalling van materialen en auto's op de erven en het nagenoeg ontbreken van groen in het gebied draagt bij aan dit beeld. Onderstaande foto's geven een goed beeld van het bedrijventerrein De Pirk Noord.



3.2

ARCHEOLOGIE

Omdat tijdens een in 2006 uitgevoerde veldonderzoek¹ een vondst (Vroege IJzertijd) en een ten dele onverstoorde bodem in het plangebied is aangetroffen, is op 23 mei 2008 door Grontmij Nederland bv. een waarderend archeologisch veldonderzoek² uitgevoerd. Tijdens het waarderende onderzoek werden aanvullende boringen uitgevoerd op circa 2,0 meter afstand van de in 2004 uitgevoerde verkennende boringen. Hierbij werden op zeer korte afstand van elkaar zowel intacte als verstoorde bodemprofielen waargenomen. Er zijn tijdens de waarderende fase geen archeologische indicatoren aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Op basis van het waarderende onderzoek kan worden gesteld dat de mate van intactheid van de bodem in het plangebied zeer divers is. Verder is er geen sprake van een archeologische vindplaats in het plangebied. Het fragment aardewerk dat in 2006 werd aangetroffen tijdens het verkennende booronderzoek maakt waarschijnlijk geen deel uit van een nederzettingsterrein.

Naar aanleiding van de bovengenoemde onderzoeken van de Grontmij geeft de gemeentelijke archeoloog aan dat het gebruik als landbouwgrond en de daarmee gemoeide gaande bemesting heeft geresulteerd in de ontwikkeling van een enkeerdgrond. Het oude maaiveld is verdwenen of getopt en de daarin aanwezige vondsten zijn in de enk opgenomen. De diepere sporen (paalsporen, afvalkuilen en waterputten) zijn vaak nog waar te nemen. Het is niet goed inzichtelijk waar de recentere bebouwing en andere bodemversturende activiteiten de enk tot ver in de ondergrond hebben verstoord. Omdat voor de nieuwbouw van de woningen de bodem in ieder geval tot op het gele zand moet worden ontgraven, wordt het archeologisch veldwerk tijdens het bouwrijp maken van het plangebied uitgevoerd.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapporten.

¹ "Archeologisch onderzoek De Pirk te Vaassen, Inventariserend Veldonderzoek" door Grontmij Nederland bv, d.d. 14 juli 2004, ISSN 1573-5710.

² "Archeologisch onderzoek De Pirk te Vaassen, Waarderend Veldonderzoek" door Grontmij Nederland bv, d.d. 23 mei 2008, ISSN 1573-5710.

3.3

MOLENBIOTOOP***Algemeen***

Een maalvaardige molen en een enthousiaste molenaar alleen zijn niet voldoende om een molen te laten functioneren. Het werktuig stelt ook eisen aan zijn omgeving: er moet wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten. In 1973 werd om dit omgevingselement aan te duiden het begrip 'molenbiotoop' geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

Een tweede aspect van de molenbiotoop heeft te maken met de belevingswaarde. Molens zijn een belangrijk element in het landschap of stedelijk gebied en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van de omgeving. Omdat molens wind moesten kunnen vangen, stonden ze in een open landschap of staken ze in ieder geval uit boven hun omgeving. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen de werktuigen volledig tot hun recht komen. Met andere woorden: molens horen in het zicht te staan. Als dat het geval is, blijken molens zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied te zijn.

Daams' Molen in Vaassen

Aan de Jan Mulderstraat 18 in Vaassen, ten zuidoosten van het plangebied, staat een koren(stelling)molen die oorspronkelijk stamt uit 1870. De molen werd in 1934 op de romp na geheel onttakeld en ingericht als veevoederbedrijf. Dit bedrijf was tot 1964 in de molen gevestigd. Tot het midden van de jaren 1980 werd de molen verwaarloosd. De gemeente Epe had zelfs het voornemen om de molen geheel te slopen. Een reeds bestaande stichting werd omgevormd tot de Stichting "Vaassens' Molen", met als doel te komen tot een maalvaardige molen. De restauratie begon in 1989. Op Nationale Molendag 1990 draaide de molen weer als windmolen.

Voor het functioneren is de molen afhankelijk van de windvang van de omgeving. Deze molen bediende in het begin van zijn bestaan de omwonende boeren voor het malen van de door hen geteelde rogge, tarwe, haver en boekweit. De molenbiotoop Daams' Molen wordt door de vereniging "De Hollandse Molen3" geclassificeerd als aanvaardbaar. Er wordt gesteld dat er hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen aanwezig zijn.

De molenbeschermingszone ligt voor een groot deel over het voorliggende plangebied. Bij het opstellen van plannen en bij bouwactiviteiten zou binnen deze zone rekening moeten worden gehouden met de molenbiotoop.

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2009 de structuurvisie voor het centrum van Vaassen vastgesteld. Middels de structuurvisie wordt het centrum van Vaassen gerevitaliseerd, waarbij op tal van locaties bouwprojecten zijn voorzien. Veel van deze bouwprojecten vallen binnen de molenbiotoop en leiden dus tot een verslechtering van de windvang op de

³ De Hollandse Molen. Vereniging tot behoud van Molens in Nederland.

wieken van de molen. Daar komt bij dat de windvang op dit moment al niet optimaal is. Binnen de molenbiotoop is nu al sprake van bebouwing die de aan- en afvoer van de wind beperken. Van een zeer geringe verslechtering van de windvang is bij een totale ontwikkeling van het centrum van Vaassen geen sprake. In gesprekken met de provincie Gelderland is dit, zowel bestuurlijk, als ambtelijk ook als zodanig uitgesproken. De enige optie om Vaassen voor de toekomst leefbaar te houden en een kwalitatieve impuls te geven is het verhogen van de molen.

Om de structuurvisie daadwerkelijk te kunnen realiseren en daarmee de kwaliteit van het dorpscentrum te vergroten, wordt de molen verhoogd. De ophoging wordt mogelijk gemaakt middels het op 14 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan Daams' Molen. Het bestemmingsplan behoudt tot de daadwerkelijke ophoging het huidige beschermingsregime, en introduceert na ophoging een nieuw beschermingsregime. Beide beschermingsregimes voldoen aan de Gelderse Molenverordening (in de Molenverordening, vastgesteld 8 januari 1996, regelt de provincie Gelderland de bescherming van molens). Het ophogen van de molen tast de cultuurhistorische identiteit van de molen niet aan en verzekert een vrije windvang van de molen. Daardoor kan elk project dat op stapel staat, inclusief de Pirk Noord, zonder problemen voldoen aan de Molenverordening van de provincie Gelderland.

ARTIKEL 4 LID 3 GELDERSE MOLENVERORDENING:

HET IS VERBODEN IN DE MOLENBIOTOOP ZONDER VERGUNNING VAN GEDEPUTEERDE STATEN OF IN STRIJD MET BIJ ZODANIGE VERGUNNING GESTELDE VOORWAARDEN BOUWWERKEN OP TE RICHTEN, TE WIJZIGEN, WERKEN AAN TE LEGGEN OF BOMEN, STRUIKEN OF HEESTERS AAN TE PLANTEN OF TE HEBBEN VAN ZODANIGE AARD OF OMVANG, DAT DAARDOOR HET NORMALE OF TOEKOMSTIGE GEBRUIK VAN EEN MOLEN OF MOLENRESTANT MET WIND- OF WATERKRACHT WORDT BELEMMERD OF ONMOGELIJK WORDT GEMAAKT OF DE MONUMENTALE WAARDE VAN DE MOLEN OF HET MOLENRESTANT WORDT AANGETAST.

Ecologie

Grontmij Nederland bv. heeft de voorgenomen nieuwbouwplannen op 27 mei 2008 getoetst aan de wet- en regelgeving voor natuur⁴.

Uit dit onderzoek kan met betrekking tot gebiedsbescherming geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van het plangebied geen negatieve invloed heeft op Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten, Ecologische hoofdstructuren en Weidevogel- en ganzenfoerageergebieden.

Met betrekking tot soortbescherming kan geconcludeerd worden dat de opgaande begroeiing zeer geschikt is als broedplaats voor algemene vogelsoorten. Er zijn veel dichte hagen en singels aanwezig. De opgaande begroeiing die is ontstaan door achterstallig onderhoud is ook zeer geschikt als broedplaats voor algemene vogelsoorten. Aangezien het verboden is om broedende vogels te verstoren tijdens het broedseizoen, moet ervoor gezorgd worden dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen (15 maart-15 juli) worden uitgevoerd.

Uit de tussenrapportage van het vleermuizenonderzoek komt de voorlopige conclusie dat het plangebied wordt gebruikt door jagende laatvliegers en gewone dwergvleermuizen. Deze soorten zijn gebouwbewonend. Er zijn tot nu toe echter nog geen aanwijzingen

⁴ "Quickscan woningbouw de Pirk Noord te Vaassen" door Grontmij Nederland bv, d.d. 27 mei 2008, projectnummer 251859, referentienummer 99039928.

gevonden dat de dieren daadwerkelijk gebruik maken van de bebouwing van in het plangebied. Dit zijn algemeen voorkomende soorten in stedelijk gebied, die in heel Nederland regelmatig te vinden zijn.

De rosse vleermuis is wel waargenomen boven het plangebied, maar lijkt er geen enkele binding mee te hebben. Waarschijnlijk wordt alleen het plangebied op grote hoogte gepasseerd op weg van kolonie naar jachtgebied. De voorgenomen ingreep in het plangebied zal voor deze soort geen negatieve effecten hebben. Andere soorten vleermuizen zijn niet aangetroffen en daarmee ook niet waarschijnlijk.

In juli 2008 is aanvullend vleermuizenonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen.

De algemene soorten zoogdieren die in het gebied kunnen voorkomen, zoals mol, huisspitsmuis en egel staan in tabel 1 van de Flora- en faunawet; voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing nodig. Andere soorten van tabel 2 of 3 van de Flora- en faunawet zijn in het plangebied niet te verwachten.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport.

3.4

WATER

Bij ruimtelijke plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid 21^e eeuw en de "Europese Kaderrichtlijn".

Er wordt naar gestreefd om het bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Er moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

Grontmij Nederland bv heeft op 6 oktober 2004 een watertoets en geohydrologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Met dit onderzoek worden de waterspecten in het bestemmingsplan geïntegreerd en worden adviezen gegeven met betrekking tot het bouwrijp maken van het plangebied. In de volgende alinea's wordt op dit onderzoek ingegaan.

Maaiveldhoogten

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied varieert van noordoost naar zuidwest van NAP +12,19 meter tot NAP +12,69 meter. Er is dus een hoogteverschil van 0,5 meter in het plangebied.

Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem in de omgeving van de locatie uit laarpodzolgronden (cHn 21g) met grondwatertrap VI, hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21g) met grondwatertrap VII en beekerdgronden (pZg23g) met grondwatertrap II.

⁵ "Watertoets en geohydrologisch onderzoek" door Grontmij Nederland bv, d.d. 6 oktober 2004, projectnummer 169274, documentnummer 12008339.

De bovengrond van laarpodzolgronden bestaan uit humeus dekzand, welke is ontstaan er ophoging met plaggenmest. Onder het dekzand komt grindhoudend grof zand voor, dat afkomstig is van dal-uitspoelingsmateriaal.

De bovengrond van hoge zwarte enkeerdgronden is humushoudend en is over de gehele diepte zwart of donkergrijs. Het grove grindhoudende zand begint hier binnen 120 cm diepte. De gronden zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting met plaggenmateriaal vanuit de heide.

De bovengrond van de beekerdgronden is circa 25 cm dik en bestaat uit humeus sterk lemig fijn zand. Deze gronden komen voor in de west-oost gerichte beekdalen. Binnen 120 cm-mv komt er grindhoudend zand voor.

In het kader van het archeologisch en milieukundig bodemonderzoek is er ter plaatse van het plangebied veldwerk uitgevoerd. Aan de hand van de uitgevoerde boringen kan de bodemopbouw als volgt worden beschreven: vanaf maaiveld tot circa 2,0 m-mv is matig fijn, zwak siltig zand waargenomen, vanaf 2,0 tot circa 3,3 m-mv (einde boordiepte) is matig grof, zwak siltig zand aangetroffen.

Diepe bodemopbouw

De onderzoekslocatie bevindt zich in een hellend gebied op de rand van het gestuwde gebied van de Veluwe. Hierdoor wisselt de geohydrologische situatie. In de laatste ijstijd zijn vanaf de Veluwe smeltwaterdalen op de randen ontstaan.

In het gebied worden drie watervoerende pakket waargenomen. Het eerste watervoerend pakket kan worden opgesplitst in twee Formaties, namelijk de fijnzandige eolische afzettingen van de Formatie van Twente en de matig grof tot matig fijn zanden van de Formatie van Kreftenheye. De Formatie van Twente en de Formatie van Kreftenheye worden op circa 15 m-mv gescheiden door 5 m dikke laag Eemklei. De dikte van de Formatie van Kreftenheye is circa 20 meter dik. Tussen het eerste en tweede watervoerende pakket ontbreekt de scheidende laag. Doordat ook de scheidende laag tussen het tweede en het derde watervoerende pakket ontbreekt, vallen de watervoerende pakketten samen. Het tweede watervoerende pakket bestaat voornamelijk uit de grove, grindhoudende zanden van de Formatie van Enschede en de grove zanden van de Formatie van Harderwijk. Het derde watervoerende pakket bestaat voornamelijk uit de mariene afzettingen van Maassluis. De hydrologische basis wordt gevormd door het zoet-zout grensvlak en ligt op circa 300 m-mv.

Grondwaterstanden

In het kader van het bodemkundig onderzoek ter plaatse van de locatie is veldwerk uitgevoerd. Aan de hand van hydromorfe profielkenmerken zoals roest- en reductieverschijnselen, is tijdens het veldwerk een schatting gemaakt van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) in de boorprofielen. De GHG schommelt tussen de 1,0 en 2,2 m -mv. De GLG schommelt tussen de 2,0 en 3,0 m -mv. De grondwaterstroming ter plaatse van het plangebied is oostelijk gericht.

Infiltratiekansen

De haalbaarheid van infiltreren van neerslag is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem en de optredende maximale grondwaterstanden (GHG).

Doorlatendheid

Voor het creëren van een infiltratievoorziening is een doorlaatfactor van minimaal 0,5 m/dag nodig. Na verloop van tijd zal doorlatendheid echter afnemen als gevolg van verontreinigingen, slibvorming, et cetera. Derhalve wordt bij voorkeur een minimale

doorlaatfactor aangehouden van 1,0 m/dag. Op de onderzoekslocatie varieert de doorlatendheid van circa 2 à 20 m/dag. Gelet op de doorlatendheid is infiltratie ter plaatse van het plangebied mogelijk.

Grondwaterstand

De GHG voor infiltratie dient meer dan circa 0,7 m-mv te zijn. De minimale GHG ter plaatse van de onderzoekslocatie is 1,0 m-mv. Op basis van de GHG kan er ter plaatse van het plangebied geïnfiltreerd worden. Op basis van de bodemopbouw en de grondwaterstand kan hemelwater geïnfiltreerd worden. Hierbij moet de infiltratievoorziening minimaal 3 meter uit de gevel geplaatst worden.

Oppervlaktewater

Vaassen ligt in het stroomgebied Apeldoorns kanaal en de Grift. Ten zuiden van het plangebied ligt de Dorpsche Beek. Deze beek is een A-watergang en ligt in het zoekgebied voor waterberging. De watergang voldoet niet aan de NBW-norm. Ten noorden, op circa 500 m van het plangebied, ligt de Molenbeek. De Molenbeek is een HEN water (Hoogste Ecologische Niveau), welke zeer hoge ecologische waarde hebben. De opgave voor deze wateren is vooral om die ecologische waarde te beschermen en eventuele negatieve beïnvloeding terug te dringen.

Riolering

Ter plaatse van het plangebied ligt een gemengd riool. Ten zuiden van het plangebied ligt een riooloverstort. Deze loost bij grote neerslaggebeurtenissen op de Dorpsche Beek.

Waterhuishoudkundige doelen en maatstaven

Voor het plangebied De Pirk Noord zijn voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten specifieke doelen en maatstaven geformuleerd. In de onderstaande tabel zijn deze overzichtelijk weergegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Doel	Maatstaaf
Wateroverlast	Vasthouden gebiedseigen water	De afvoer naar het oppervlakte-water is gelimiteerd en mag niet groter zijn dan landelijke afvoernorm. Hierdoor moet er 36 mm (T=10 neerslaggebeurtenis) binnen plangebied vastgehouden en geborgen kunnen worden.
Riolering	Doelmatige verwijdering afvalwater	DWA plangebied aansluiten op bestaand stelsel in De Pirk
Watervoorziening	Geen afvoer hemelwater van schoon verhard oppervlaknaar riolering	Streven 100% van het schoon verhard oppervlak afkoppelen
	Zie wateroverlast	
Volksgezondheid	Schoon oppervlaktewater en grondwater	Voordat gebouwd wordt, moeten de verontreinigingen gesaneerd worden. Water van wegen en parkeerplaatsen moeten gezuiverd worden alvorens het in de bodem wordt geïnfiltreerd.
Grondwateroverlast	Voldoende	Wegen: 1,00 m - wegpeil;

Waterhuishoudkundig aspect	Doel	Maatstaaf
	ontwateringsdiepte	Groen + tuinen: 0,50 m –mv. Woningen met kruipruimte: 0,70 m –mv.
Waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater)	Geen negatieve beïnvloeding van omliggend gebied	grondwateroverlast in benedenstrooms gebied voorkomen. Geen toepassing uitlogende materialen (DUBO). -Streven naar geen chemische bestrijdingsmiddelen bij beheer en onderhoud openbaar gebied.
Aquatische natuur	Creëren van kansen voor natuur waar mogelijk	Indien mogelijk bijdragen aan verhogen kwaliteit Dorpsche Beek
Verdroging	Zie wateroverlast	

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport.

3.5

GELUID

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid-)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Wegverkeerslawaaï

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidszone aan weerszijden van de weg 200 meter.

De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien:

- het een woonerf betreft;
- een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten. In het voorliggende plangebied is dit echter wel het geval, er wordt immers een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Omdat de maximumsnelheid op de Laan van Fasma 50 km/uur bedraagt en op de Stationsstraat en de Veenweg 30 km/uur, behoeft er uitsluitend voor de Laan van Fasma akoestisch onderzoek te worden verricht.

Door Lichtveld Buis & Partners (LBP) is in april 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de Laan van Fasna. Uit dit onderzoek⁶ blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste 7 dB overschrijdt. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB echter niet overschreden. In principe dienen maatregelen (geluidreducerend wegdek of geluidscherm) getroffen te worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Deze maatregelen zijn echter ongewenst of niet effectief. Voor een aantal woningen dient dan ook een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels te worden aangevraagd. Hierbij kan als criterium gelden dat de woningen een open plaats tussen de bestaande bebouwing opvullen. De procedure hogere grenswaarde zal gelijk oplopen met de bestemmingsplanprocedure. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport.

Zonering van industrieterreinen

Het bestaande bedrijventerrein is gezoned. De zone wordt niet in stand gehouden omdat recente jurisprudentie dat onmogelijk maakt. Met het meest geluidsveroorzakende bedrijf is een maatwerktraject afgerond.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt niet binnen een zone langs een spoorweg.

3.6

BEDRIJVEN EN MILIEU(ZONERING)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening alsook in het kader van de Wet milieubeheer dient als gevolg van de aanwezigheid van bedrijven voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat te zijn verzekerd. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Deze milieuzonering zorgt er voor dat bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Hoewel de in de VNG-publicatie genoemde afstanden een indicatief karakter hebben, geven zij een indicatie van de afstanden die ter voorkoming van hinder voor omwonenden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst zijn. Als aan de afstanden volgens de VNG-publicatie wordt voldaan, dan wordt de situatie acceptabel geacht. Indien op grond van de VNG-publicatie blijkt dat er mogelijk een probleem ontstaat, dan kan overgegaan worden tot een nader feitelijk onderzoek bij de betreffende inrichtingen naar de feitelijk optredende milieubelasting en op basis van die nadere informatie beoordeeld worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt ook een relatie gelegd met de milieuwetgeving en maatregelen die aldaar al gelden, dan wel nader opgelegd kunnen worden.

Het is uit ruimtelijk oogpunt weliswaar gewenst om alle bedrijven op De Pirk Noord te verplaatsen, echter uit onderzoek is gebleken dat dit – met name op grond van planeconomische motieven – geen haalbare zaak is. Vanuit milieuoogpunt is er overigens geen directe noodzaak om alle bedrijven te verplaatsen, omdat de nieuw te bouwen woningen prima in te plaatsen zijn zonder dat sprake is van een aantasting van het woon-

⁶“De Pirk Noord te Vaassen, Akoestisch onderzoek wegverkeer” door LBP, d.d. 18 april 2008, kenmerk R058385aiA0.mvb.

en leefklimaat door de aanwezigheid van de al bestaande bedrijven (die niet verplaatst worden).

In ieder geval worden de volgende bedrijven verplaatst om de woningbouw mogelijk te maken:

1. Machinefabriek Buitenhuis & Zn. BV, Veenweg 10, 21 en 23.
2. Stichting Veteraan Autobussen, De Pirk 7.
3. Kringloopcentrum Stilema, Stationsstraat 60.
4. Pronto Metaalprojecten, De Pirk 9.

De volgende bedrijven, allen gevestigd aan de Veenweg, kunnen de bedrijfsvoering bij ontwikkeling naar woningbouw voortzetten:

1. Opslag toiletwagens, Veenweg ongenummerd (achter nr. 17).
2. Fysiosportcentrum Veenstade, Veenweg 5.
3. Ter Weeme Model – en Maguettebouw VOF, Veenweg 9.
4. N. Fernhout, Horecadecoraties, Veenweg 17.
5. Uitgeverij De Denker BV, Veenweg 19.
6. Bedrijvigheid, Stationsstraat 40.

Daarnaast blijft de telefooncentrale aan De Pirk 16 gehandhaafd.

Het plangebied laat zich op grond van de VNG-publicatie kwalificeren als een ‘gebied met functiemenging’. Voorbeelden daarvan zijn winkelgebieden van dorpskernen en woon-werkgebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid (waarvan in casu sprake is). In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. In de genoemde VNG-publicatie wordt het begrip ‘gebied met functiemenging’ gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In de lijst voor functiemenging is door de VNG gekozen voor een categorie aanduiding A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

A: betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat deze zelfs aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;

B: betreft activiteiten met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen dienen plaats te vinden;

C: betreft activiteiten waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In het plangebied worden, gezien bovenstaande, de activiteiten van categorie A en B toelaatbaar geacht.

Met het oog daarop is bij de regels van het bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, conform bijlage 4 van de VNG-publicatie welke over gebieden met functiemenging handelt. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de geluidaspecten van alle hierboven genoemde inrichtingen heeft in het rapport van Lichtveld Buis & Partners BV, kenmerk R058385aiA1.ka, dd. 22 april 2009, een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Het doel daarvan was om de omvang van de verkleinde zone in het kader van de Wet Geluidhinder vast te stellen, welke van toepassing is vanwege de voormalige aanwezigheid van Gieterij Vulcanus op het industrieterrein.

Daarmee is op meer exacte wijze vastgesteld welke de geluidcontouren zijn van alle onderzochte inrichtingen gezamenlijk op dit gezoneerde industrieterrein. Op basis daarvan kan gesteld worden dat ter plaatse van de geplande woningen voldaan zal worden aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt. Daarmee is ook de randvoorwaarde geschapen voor de ruimte die de specifieke inrichtingen vanwege de Wet Milieubeheer nodig hebben. Dit wordt geborgd door ofwel de algemene milieuregels die het Activiteitenbesluit ten aanzien van geluid aan de inrichtingen oplegt, ofwel door speciale maatwerkvoorschriften voor een aantal van die inrichtingen. Een goede ruimtelijke ordening is daarmee gewaarborgd.

Voor Ter Weeme Model- en Maquettebouw V.O.F. heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. in 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging maakt namelijk woningbouw mogelijk op korte afstand van de grens van de inrichting. In het onderzoek is de actuele bedrijfssituatie anno 2008, rekening houdend met concrete toekomstige ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Naar aanleiding van het onderzoek is in november 2008 ingevolge artikel 8.42 van de Wet milieubeheer door burgemeester en wethouders een maatwerkvoorschrift vastgesteld, waarbij de geluidsuitstraling van het bedrijf is beperkt tot de werkelijke benodigde geluidsruimte voor de uitgevoerde activiteiten. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau mag dientengevolge niet meer bedragen dan 39 dB(A) in de dag- en avondperiode en 37 dB(A) in de nachtperiode. Voor de motivering van dat maatwerkvoorschrift wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage "Maatwerkvoorschrift geluidhinder Modelmakerij en maquettebedrijf Ter Weeme" (kenmerk I.2007.5645.01.R001 van 10 april 2008). Een goede ruimtelijke ordening is daarmee gewaarborgd.

Samengevat is te concluderen dat het plangebied met de typering functiemenging op goede gronden uitgaat van het kunnen toestaan van categorieën A en B bedrijven (conform bijlage 4 van de VNG-publicatie) in combinatie met wonen. De gedane onderzoeken en genomen maatwerkvoorschriften garanderen dat de woningen grenzend aan de te behouden bedrijven geen hinder ondervinden van de bedrijven en dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

3.7

BODEMVERONTREINIGING

In het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Beperkt verkennende bodemonderzoek Stationsstraat 54 Vaassen. Midden Nederland Milieu B.V., 11 juni 2002. Projectnummer vo/vdb/2002/061.
2. Aanvullende bodemonderzoek Stationsstraat 54 Vaassen. Midden Nederland Milieu B.V., 20 oktober 2003. Projectnummer vo/vdb/2003/089.
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek De Pirk BV te Vaassen. Grontmij Nederland BV, 29 mei 2007. Referentienummer 130-395-07.
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Veenweg 10, 21 en 23 in Vaassen. Grontmij Nederland BV, 29 mei 2007. Referentienummer 130-495-07.
5. Verkennend en afperkend asbest- en bodemonderzoek "De Pirk" in Vaassen. Grontmij Nederland BV, 28 mei 2008. Referentienummer 99040052.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt hieronder per deellocatie een korte conclusie gegeven. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar de hoofdrapporten.

Veenweg 10, 21 en 23 Vaassen

De in de grond en het grondwater aangetroffen licht verhoogde gehalten van een aantal stoffen vormen voor geen enkele gebruik een belemmering. De bodem van de locatie is dus ook geschikt voor woningbouw.

Stationsstraat 54 Vaassen

De tijdens de onderzoeken gevonden licht verhoogde gehalten aan diverse stoffen in grond en grondwater op het perceel Stationsstraat 54 in Vaassen vormen geen belemmering voor de bestemming woningbouw.

Stationsstraat 60-62 Vaassen (deellocatie K)

Deze deellocatie is nog niet voldoende onderzocht. De peilbuis waarin het matig verhoogde gehalte aan zink is aangetroffen dient opnieuw te worden bemonsterd. Ook moet de omvang van de verontreiniging met arseen worden vastgesteld. Dit kan het best plaatsvinden na de sloop van de bebouwing.

De Pirk 7 (deellocatie J)

Er moet een nader bodemonderzoek naar de aanwezigheid van cadmium en zink in de ondergrond en van minerale olie in het grondwater worden uitgevoerd.

De Pirk 9 (deellocaties D en F)

Tijdens het verkennende en afperkende onderzoek asbest- en bodemonderzoek "De Pirk" te Vaassen (Grontmij, 28 mei 2008) is peilbuis 28 niet meer aangetroffen. Deze dient te worden herplaatst en te worden bemonsterd op de aanwezigheid van kwik.

Omdat de grond waarin de sterk verhoogde gehalten aan PCB (som) zijn aangetroffen sterk puinhoudende is valt de verontreiniging niet onder de Wet bodembescherming maar onder het Besluit bodemkwaliteit. Volgens de normen in dit Besluit is het puin niet sterk verontreinigd maar heeft het een verhoogd PCB gehalte. Het puin mag op basis van dit Besluit worden hergebruikt.

De Pirk 29 (deellocaties I en L)

Er is een nader onderzoek naar PAK in de grond noodzakelijk om de omvang van de PAK verontreiniging te kunnen vaststellen.

Overige terrein (deellocaties M,N,O en P)

De slakken die zijn aangetroffen ter plaatse van deellocatie O dienen nader te worden onderzocht omdat zij een bron van bodemverontreiniging kunnen zijn.

Asfalt wegdelen (locatie Q)

Om te kunnen bepalen of de twee teerhoudende asfaltkernen, die zijn aangetroffen tijdens het bodemonderzoek van 2008, mogen worden hergebruikt dient de hoeveelheid PAK in de kernen te worden vastgesteld.

Verwerking grond en puin

Er dient bij de verwerking van grond en puin afkomstig van de locatie en eventueel aangevoerde grond en bouwstoffen gewerkt te worden in overeenstemming met de regels van het Bouwstoffenbesluit of Besluit Bodemkwaliteit (na 1 juli 2008). Hiervoor moet de te verwerken grond en andere bouwstoffen in veel gevallen zijn voorzien van een partijkeuring, uitgevoerd door een geaccrediteerd onderzoeksbureau. Daarnaast is voor de gemeente Epe een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Vrijkomende grond mag als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem. Voordat de grond mag worden toegepast volgens de bodemkwaliteitskaart dient hiervoor een melding te worden ingediend.

Conclusie

Op basis van de bovengenoemde bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat de grond in het voorliggende plangebied geschikt gemaakt kan worden voor de toekomstige functie, namelijk woningbouw.

3.8

LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is een nieuw toetsingskader ontstaan voor luchtkwaliteit bij ruimtelijke projecten. Een toetsingskader dat overeenkomsten kent met het toetsingskader zoals dat gold onder het Besluit luchtkwaliteit 2005, maar dat op enkele onderdelen duidelijk afwijkt.

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- 1 aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- 2 aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect;
- 3 aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- 4 het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekenende mate” als bedoeld onder 3 is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium “niet in betekenende mate” kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma’s zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂ waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Tot het verlenen van derogatie door de EU is een plan met een bijdrage aan de luchtkwaliteit van minder dan 1% van de grenswaarde voor de stoffen PM₁₀ of NO₂ gedefinieerd als “niet in betekenende mate (NIBM)”. In de Regeling NIBM is vastgelegd welke plannen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. In voorschrift 3B.2 van deze Regeling is vastgelegd dat een plan met ten hoogste 500 woningen en één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Bij twee ontsluitende wegen met een gelijkmatige verkeersverdeling voldoet een plan met ten hoogste 1.000 woningen aan de NIBM-grens.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet “in betekenende mate” zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

3.9

EXTERNE VEILIGHEID

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico $PR 10^{-6}$ en voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico $PR 10^{-6}$.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig en deze worden in de toekomst ook niet mogelijk gemaakt.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleiding

In of bij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Er zijn geen vastgestelde LPG routes aanwezig. Er vindt geen wegtransport van gevaarlijke stoffen in en/of langs het plangebied plaats.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water of het spoor is in de voorliggende situatie niet aan de orde.

3.10

KABELS EN LEIDINGEN

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. In of nabij het plangebied zijn geen hoogspannings- of

aardgasleidingen gelegen waarvoor bepaalde veiligheidscontouren in acht genomen zouden moeten worden.



project nummer: B01035.232606-0002



HOOFDSTUK

4 Het plan

4.1**ALGEMEEN**

Het voorliggende plangebied (zie afbeelding 2) wordt voornamelijk ingericht voor woningbouw. In het toekomstige woongebied zijn 59 woningen en 22 appartementen geprojecteerd, die gefaseerd gerealiseerd zullen gaan worden.

4.2**BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

Het plangebied wordt primair ontsloten via een nieuwe aansluiting vanaf de Laan van Fasna. Een ondergeschikte ontsluiting kan vanaf De Pirk plaatsvinden. Aan de zuidrand zijn enkele nieuw te bouwen woningen langs de Veenweg gesitueerd. Deze woningen worden vanzelfsprekend op deze bestaande weg ontsloten en hebben geen directe verbinding voor het gemotoriseerde verkeer met het grootste deel van het plangebied De Pirk Noord. Ten behoeve van het langzaam verkeer (fietsers) is ontsluiting op het bestaande fietspad langs de Laan van Fasna mogelijk. Verder is er een fietspad voorzien vanuit het nieuwe woongebied naar de Stationsstraat (aansluiting vindt plaats op de Stationsstraat iets zuidelijk van de Kosterstraat).

In het plangebied zijn 81 nieuwe woningen geprojecteerd. Deze zijn als volgt onderverdeeld:

- 5 vrijstaande woningen
- 10 twee-onder-een kapwoningen.
- 44 rijenwoningen.
- 22 appartementen.

Het parkeren ten behoeve van de vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen kan grotendeels plaatsvinden op het eigen erf. Voor de rijenwoningen is uitgegaan van parkeren buiten de rijbaan (haaksparkeren). Voor het appartementencomplex is voorzien in de realisering van een parkeerterreintje, dat zoveel mogelijk “verscholen” is gesitueerd (zo min mogelijk zichtbaar vanaf de weg).

Het nieuwe woongebied heeft raakvlakken met de bestaande bebouwing en bebouwingsstructuur langs de Stationsstraat, de bestaande bebouwing en structuur van de Veenweg en is straks ook visueel duidelijk waarneembaar vanaf de Laan van Fasna. Deze raakvlakken zijn zichtbaar gemaakt in de hoofddopzet van de stedenbouwkundige verkaveling.

Langs het noordelijke deel van de Stationsstraat, achter de bestaande bebouwing aan deze straat zijn de twee-onder-een kapwoningen gesitueerd, waarbij zoveel als mogelijk in de fijnmazige structuur aansluiting op bebouwing en bebouwingsstructuur is gezocht.

Langs de Laan van Fasma is noordelijk van de Veenweg gekozen voor de situering van wat langere bouwblokken die vanaf de Laan van Fasma gezien als beeldbepalende bouwstroken fungeren. Door deze gekozen bouwwijze wordt ook de relatie met het meer zuidelijk gesitueerde plan op het voormalige Vulcanusterrein gezocht. Ook in dit plan wordt het beeld vanaf de Laan van Fasma grotendeels bepaald door rijenwoningen.

De bebouwing langs de Veenweg functioneert in de nieuwe situatie min of meer als een scharnier, een overgang tussen Vulcanus en De Pirk Noord. Hierin vervult het meest zuidelijk gelegen toekomstige bebouwingselement een belangrijke rol.

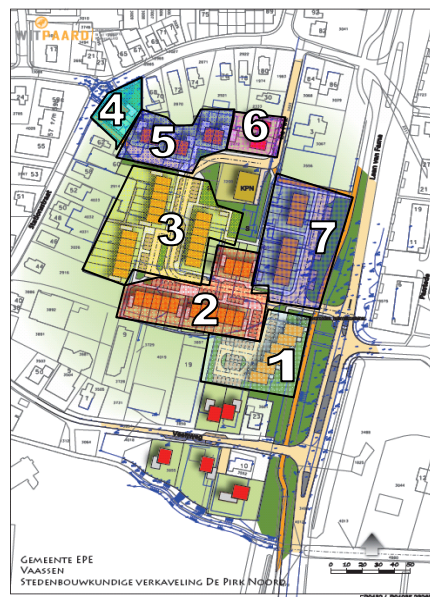
In het middengebied zijn de geprojecteerde rijenwoningen gesitueerd, die worden afgestemd op de omliggende woningen.

De openbare ruimte in De Pirk Noord - bestrating en groen - wordt allereerst bepaald door de groenzone tussen Laan van Fasma en het woongebied. Verder is de zone langs de Dorpsche beek van belang. In het woongebiedje zelf zijn naast het "groen" element naast de telefooncentrale, de boombeplanting en de toe te passen bestratingsmaterialen en verlichting van belang. Bij eventuele sloop van de telefooncentrale zal er bovendien een grotere groene ruimte ontstaan.

4.3

PARKEERBALANS

Uit de onderstaande parkeerbalans blijkt dat de parkeerbalans sluitend is.



Gebied	Aantal	Parkeernorm	Nodig	Eigen parkeren	Openbaar gebied	Saldo
1	22	1,6	36	0	30	30 (6 tekort)
2	14	1,6	23	6	26	32 (9 over)
3	19	1,6	31	6	24	30 (1 tekort)
4	2	1,8	4	2	2	4
5	6	1,8	11	6	4	10 (1 tekort)
6	2	2	4	2	2	4
7	10	1,6	16	1	16	17 (1 over)

4.4**BEELDKWALITEITSPLAN**

Voor het nieuwe woongebied is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld als handvat voor de projectmatig te realiseren woningen en dient tevens als richtnorm voor de coördinatie van de (beoordeling van de) ontwerpen.

Het plan is verder van belang omdat het in feite weergeeft dat in toenemende mate, bij zowel burgers als gemeente en ook ontwikkelende partij, de aandacht uitgaat naar architectonische kwaliteit en fraaie inrichting van een woonwijk. Als de kwaliteit goed is, is een garantie aanwezig voor een plezierige woonsituatie en ontstaat een woonwijk die ook op lange termijn zijn waarde blijft behouden.

Voor de ontwikkeling van de woningen is niet uitgegaan van de realisering van een woonbuurt met één architectuurthema. Dit wordt mede ingegeven door de stedenbouwkundige situatie/verkaveling. Het nieuwe woongebied wordt opgedeeld in stedenbouwkundig ruimtelijk afgeronde plandelen, elk met z'n specifieke situering. Deze opdeling vormt de basis voor de indeling in vijf deelgebieden. Binnen deze deelgebieden zal per deelgebied een eigen architectuurofstraling zichtbaar moeten zijn. In het beeldkwaliteitsplan wordt per deelgebied ingegaan op de aspecten situering, hoofdvorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik.

HOOFDSTUK 5

Toelichting op de regels

5.1 **ALGEMEEN**

Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de plankaart en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte. Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels, zoals regels omtrent de wijze van meten, algemene ontheffingen en gebruiksregels, strafbaarstelling en overgangsregels.

De bevoegdheid om een wijziging van bepaalde bestemmingen door te voeren en de bevoegdheid om ontheffing van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt ondergeschikte afwijkingen mogelijk.

5.2 **PLANKAART**

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis, indien en voor zover dat in de planregels (nadere) regeling vindt. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 **PLANREGELS**

Bij de opzet van deze regels is er naar gestreefd om slechts het noodzakelijke te regelen. De regels zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

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

In hoofdstuk 1 worden de begrippen weergegeven van de in het plan gebruikte termen. Dit om misverstanden over de interpretatie van verschillende begrippen zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens wordt in dit hoofdstuk aangegeven, hoe gemeten moet worden bij de toepassing van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Het betreft gebruiksregels en bouwregels voor de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen. Per bestemming wordt aangegeven wat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn. In hoofdstuk 3 en 4 zijn de algemene regels opgenomen.

5.4

NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

Navolgend zijn - voor zover nodig geacht – de regels van een nadere toelichting voorzien.

In dit hoofdstuk zijn de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

Inleidende regels

Hier zijn enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard (artikel 1), zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten (artikel 2). Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn specifieke regels gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels en zo nodig uit ontheffings- en specifieke gebruiksregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond. Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen.

De bestemmingsregeling is in beginsel als volgt opgebouwd:

- a. bestemmingsomschrijving;
- b. bouwregels;
- c. nadere eisen (facultatief);
- d. ontheffing van de bouwregels (facultatief);
- e. gebruiksregels (facultatief);
- f. ontheffing van de gebruiksregels (facultatief);
- g. aanlegvergunning (facultatief).

a. Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s) en gebruiksmogelijkheden. De hoofdfunctie(s) is/zijn als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming horen door middel van de zin "met daarbijbehorende". Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven et cetera. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

b. Bouwregels

In de bouwregels zijn voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsbepalingen geregeld. Bij de bestemming Wonen wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen- en bijgebouwen. Voor de andere bestemmingen kan er eveneens sprake zijn van dit onderscheid echter dit hoeft niet. In deze bestemmingen kan ook alleen gebruik worden gemaakt van het begrip "gebouwen". De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze bepaling opgenomen. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zijn in meters weergegeven, de dakhelling in graden. Uitgangspunt is dat de belangrijkste maatvoeringen op de plankaart zijn aangegeven. Dit wordt ook door middel van een symbool in casu matrix (met daarin opgenomen de relevante maatvoering) weergegeven op de kaart. De verklaring is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan een ander vlak.

c. Nadere eisen

Het stellen van nadere eisen is alleen mogelijk als het bestemmingsplan zelf al regels stelt (primaire eisen). Als geen primaire eisen zijn opgenomen, mogen ook geen nadere eisen worden gesteld. Daar in nagenoeg alle bouwvoorschriften eisen zijn gesteld aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, kunnen daaraan nadere eisen worden gesteld.

Bij de nadere-eisenbepalingen (maar ook bij ontheffingsregels) zijn in de regels algemene criteria genoemd. De genoemde criteria worden als volgt benaderd:

♦ *Straat- en bebouwingsbeeld*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het in stand houden dan wel tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar: een goede verhouding tussen bouwmasa en open ruimte alsmede een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

♦ *Woonsituatie*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient rekening te worden gehouden met het in stand houden dan wel tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

♦ *Verkeersveiligheid*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient rekening te worden gehouden met het in stand houden dan wel tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

♦ *Sociale veiligheid*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

- ♦ *Milieusituatie*
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking (milieuhygiënische inpasbaarheid).
 - ♦ *Gebruiksmogelijkheden*
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.
- d. Ontheffing van de bouwregels
In de ontheffingsbepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwvoorschriften waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffing is alleen opgenomen indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven (zie ook criteria nadere eisen regeling).
- e. Gebruiksregels
In artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. In sommige bestemmingsregels wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- f. Ontheffing van de gebruiksregels
Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat door de ontheffing geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. De ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid (indien opgenomen), partiële herziening en/of een in de wet opgenomen ontheffingsmogelijkheid.
- g. Aanlegvergunning
Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een aanlegvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen. Een aanlegvergunningstelsel is opgenomen om extra bescherming te bieden aan specifieke waarden als landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden. Een aanlegvergunningstelsel is niet in een algemeen hoofdstuk opgenomen, maar in een bestemmingsbepaling. Nadere toelichting op de regels.

Hierna volgend zijn - voor zover nodig - de regels van een nadere toelichting voorzien.

Bedrijf

De bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is de (aangepaste) Staat zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Deze Staat is inzetbaar voor gebieden met een functiemenging.

In deze Staat zijn uitsluitend de A en B activiteiten opgenomen, zijnde activiteiten die aanpandig dan wel bouwkundig in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De aanduiding Nutsbedrijf is opgenomen voor een in het plangebied aanwezige telefooncentrale. Voor een tweetal bedrijfspercelen geldt gelet op het huidige gebruik de aanduiding gezondheidszorg.

Groen

Deze bestemming laat groenvoorzieningen, plantsoenen en bijbehorende voorzieningen in de zin van paden, speelvoorzieningen et cetera toe. Ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn hier toegelaten. Bij deze bestemming is het gebruik ten behoeve van evenementen een toegelaten gebruik.

Tuin

Deze bestemming betreft de gronden bij woningen, die in beginsel vrij van bebouwing dienen te blijven. Wel wordt een mogelijkheid geboden om bij woningen een erker te realiseren.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen verblijfs- en verkeersvoorzieningen.

Wonen

Deze bestemming omvat alle - niet van bijzondere aard zijnde - vormen van wonen. Door middel van aanduidingen is de specifieke bebouwingskarakteristiek (als aaneengebouwd en gestapeld) bepaald, alsmede de goot- en bouwhoogte. De bestemming betreft vooral de vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime kavels. De woningen die een gesloten bebouwingsbeeld vormen in het straatbeeld zijn aangeduid met "aaneengebouwd". De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw sluiten aan bij de begrippen zoals die worden gehanteerd in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken dat op 1 januari 2003 in werking is getreden. Overeind blijft de behoefte om de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen- en bijgebouwen te maximaleren, zowel in aantal m² als ten opzichte van de grootte van het perceel door middel van een bebouwingspercentage. Een maximum aantal m² zet een rem op de bouw mogelijkheden bij grote percelen en een maximum bebouwingspercentage zet een rem op de bouw mogelijkheden bij kleine percelen.

Binnen het bouwvlak mogen zowel hoofdgebouwen als aanbouwen, uitbouwen- en bijgebouwen worden opgericht, mits een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelgrens in acht wordt genomen tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd. Voor de berekening van het bebouwingspercentage wordt verwezen naar de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel. Voorts is de nuancering aangebracht dat de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen- en bijgebouwen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen (het verlengde van) de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend. Op basis hiervan is het bijvoorbeeld mogelijk een bijgebouw (of aan- of uitbouw) aan de achterzijde van de woning te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van het aantal vierkante meter bijgebouw. Bij woonhuizen kan te allen tijde maximaal 15 m² aan aanbouwen, uitbouwen- en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Verder is van belang dat de gemeentelijke notitie "Woningsplitsing in de kernen" is

verwerkt in het voorschrift. Middels de hiertoe opgenomen ontheffingsregeling is het mogelijk om twee huishoudens in één woning te vestigen, waarbij het gaat om woningen vanaf 500 m³ (vóór splitsing). Bij een woning van 500 m³ vóór splitsing is per huishouden 30 m² aan bijgebouwen toelaatbaar. Deze oppervlakte kan naar rato worden vermeerderd tot 60 m² bij 800 m³. Dus bijvoorbeeld bij 600 m³ is 40 m² toegestaan, bij 650 m³ is 45 m² toegestaan et cetera. Belangrijk is verder, dat de verschijningsvorm van het woonhuis gehandhaafd dient te blijven. De regeling voorziet dus niet in mogelijkheden voor een uitgebreide uitpandige verbouwing.

Waarde - archeologie

Deze dubbelbestemming is van toepassing vanwege de archeologische verwachtingswaarde. De regeling bevat een bouwverbod waarvan ontheffing kan worden verleend indien aan het behoud van de archeologische waarden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Uitgangspunt is dat met een rapportage inzichtelijk wordt gemaakt of al dan niet sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter bescherming van de eventueel aanwezige waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, onder meer voor het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm.

Waarde - ecologie

Deze dubbelbestemming is van toepassing vanwege de (nabije) aanwezigheid van een HEN-water (Hoogste Ecologische Niveau). In het Streekplan en het daarmee samenhangende Waterhuishoudingsplan is bepaald dat ten behoeve van de borging van de waterkwaliteit bij HEN-wateren aan weerszijden een beschermingszone van 15 meter in acht moet worden genomen. Binnen deze zone dienen ter bescherming en/of verbetering van de waterkwaliteit, watervoerendheid en morfologie van de oevers - maar ook ter voorkoming van verontreiniging - bepaalde activiteiten te worden verboden dan wel nader geregeld te worden.

Anti-dubbeltelregel

Hier is (conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening) de anti-dubbeltelregel opgenomen teneinde een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Dit zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders een ontheffingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde ontheffingen. Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke ontheffing kan worden verleend. Het verlenen van ontheffing mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van ontheffing moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Algemene aanduidingsregels

Hier vindt de Vrijwaringszone – molenbiotop haar regeling. Deze regeling beoogt het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. In de regels is ook rekening gehouden met het toestaan van een hogere bouwhoogte, na ophoging van de stellinghoogte van de molen.

Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht is de wettelijk voorgeschreven redactie aangehouden. Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet wordt vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Indien een bouwwerk door een calamiteit tenietgaat, is herbouw onder voorwaarden toegestaan.

Onder het kopje Gebruik is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Ook is geregeld in hoeverre wijziging van het gebruik is toegestaan.

5.5**HANDHAVING**

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Handhaving maakt het noodzakelijk dat het bestemmingsplan duidelijke, kenbare en geaccepteerde regels heeft.

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die gebaseerd zijn op verouderde inzichten, verliezen hun geloofwaardigheid. Hierdoor neemt ook de kans op misbruik en overtreding van de regels toe. Door de actualisatie van bestemmingsplannen worden de ruimtelijke kaders aangegeven en worden de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met vaak een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van individueel belang ten opzichte van het algemeen belang. Ontheffingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen ontheffingen meer mogelijk zijn begint de handhaving. Voor de handhaafbaarheid van regelgeving in het bestemmingsplan is een duidelijke formulering van de regels nodig, vooral om interpretatieproblemen te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn hoe de regels zullen worden gehanteerd.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente Epe heeft op 30 november 2007 een exploitatieovereenkomst gesloten met Streng Beleggingsmaatschappij BV en Groenord Projecten BV over de ontwikkeling van het gebied, de koopprijs en nadere voorwaarden.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval sprake (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). De gemeenteraad kan, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ondermeer als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor meer uitgebreide informatie met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar het exploitatieplan.

HOOFDSTUK 7

Inspraak en overleg

7.1 INSPRAAK EN WIJZIGINGEN

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen. In de Inspraakverantwoording, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, wordt verslag gedaan van de ontvangen reacties en het gemeentelijk commentaar daar op. Er is ook aanleiding gevonden om het plan 'ambtshalve' aan te passen.

7.2 OVERLEG

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan een aantal instanties aangeboden.

Het overleg wordt ook verantwoord in de Inspraakverantwoording, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

november 2010.

BIJLAGE 1

Inspraakverantwoording de Pirk Noord, februari 2009

Inleiding

Overzicht insprekers

Samenvatting inspraakreacties en reactie gemeente

Overleg artikel 10 van het Bro '85

Conclusie

Inleiding

De Pirk-Noord is een bedrijventerrein nabij het centrum van Vaassen. De Pirk-Noord maakte onderdeel uit van een groter gebied "De Pirk", waaronder ook de locatie van de voormalige ijzergieterij Vulcanus valt. Op het Vulcanusterrein is onlangs gestart met de bouw van de eerste woningen.

Het op 11 april 2006 door de raad vastgestelde Ruimtelijk Structuurplan geeft voor het gehele terrein De Pirk-Noord een transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw aan.

De raad heeft op 29 november 2007 ingestemd met de exploitatieovereenkomst "Herontwikkeling De Pirk-Noord". Hierin is vastgelegd dat de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan zal opstellen.

Enkele (milieuhinderlijke) bedrijven zullen de bedrijfsvoering op het terrein beëindigen. Voor één kleinere bedrijfskavel is het verwervingstraject nog niet afgerond. Een aantal kleinere bedrijven aan de Veenweg zullen op de Pirk-Noord gevestigd blijven.

Het voorontwerpbestemmingsplan de Pirk-noord heeft met ingang van woensdag 3 december 2008 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In die periode konden inspraaksuggesties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Op woensdagavond 17 december 2008 heeft de gemeente Epe een inloopavond georganiseerd in het Dorpscentrum 'De Speulbrink' te Vaassen.

Er zijn 4 schriftelijke inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie ontvangen. De reacties hebben tot een aantal ondergeschikte wijzigingen geleid. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld die vooral betrekking hebben op ruimere bebouwingsmogelijkheden voor de bestaande bebouwing. Alle wijzigingen worden expliciet opgesomd in deze inspraakverantwoording.

Overzicht Insprekers

De insprekers zijn:			
Familie Bakker	De Pirk 7	8171 CA	Vaassen
R.M. Cordes en K. Huisman	Bremstraat 45	8171 XW	Vaassen
L.J. Ilmer	Veenweg 7	8171 NJ	Vaassen
Boekhoud en administratiekantoor B.V. namens dhr. Wind (de Pirk 1/3)	Anklaarseweg 334a	7317 AS	Apeldoorn

Samenvatting inspraakreacties en reactie gemeente

1. Familie Bakker, De Pirk 7, 8171 CA Vaassen.

Samenvatting

De familie Bakker woont op het perceel de Pirk 7. De gemeente heeft het voornemen deze grond te verwerven en heeft daarvoor een bod gedaan aan de familie Bakker. De familie Bakker vindt dit bod te laag.

Verder is de familie Bakker van mening dat het perceel de Pirk 7 buiten het bestemmingsplan kan worden gehouden. Er zouden immers ook andere bedrijfspanden worden gehandhaafd nabij het plan. De familie Bakker wil eventueel blijven wonen en werken op de Pirk 7.

Reactie gemeente

Het perceel van Bakker is noodzakelijk om tot realisatie van het woningbouwplan te komen. Essentieel hierbij is dat het perceel grenst aan de laan van Fasna en derhalve vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit een belangrijke locatie is. De vergelijking met andere bedrijven zoals de bedrijven aan de Veenweg gaat dus niet op. Het is niet mogelijk om de bedrijfsvoering te handhaven op dit perceel. De onteigeningstitel in het bestemmingsplan zal dus worden gehandhaafd. Wij merken daarbij op dat de gemeente zoals ook door inspreker wordt gesteld al een bod heeft gedaan maar dat de familie Bakker dat bod te laag vindt.

2. R.M. Cordes en K. Huisman, Bremstraat 45, 8171 XW te Vaassen

Samenvatting

Insprekers zijn eigenaar van het pand Veenweg 5. Ze verzoeken om de bestemming van het gezondheidscentrum aan de Veenweg 5 te wijzigen van sportcentrum (SPC) naar Gezondheidscentrum (GZC).

Reactie gemeente

De reactie wordt gehonoreerd.

3. L.J. Ilmer, Veenweg 7, 8171 NJ Vaassen

Samenvatting

Inspreker verzoekt om ruimere uitbreidingsmogelijkheden voor de woning aan de Veenweg 7. Tevens wordt verzocht om de bestemming van het gezondheidscentrum aan de Veenweg 5 te wijzigen van sportcentrum (SPC) naar Gezondheidscentrum (GZC).

Reactie gemeente

Voor wat betreft de ruimere bouw mogelijkheden hebben wij alle bouwvlakken nog eens gezien en zijn tot de conclusie gekomen dat een aantal situaties krap zijn bestemd. Hierdoor ontbreekt flexibiliteit. In het ontwerpplan is daarom voor een groot aantal woningen waaronder de woning aan de Veenweg 7 een ruimer bouwvlak opgenomen. De reactie met betrekking tot de aanduiding van het gezondheidscentrum wordt tevens gehonoreerd.

Boekhoud en administratiekantoor B.V. namens dhr. Wind (de Pirk 1/3), Anklaarseweg 334a, te Apeldoorn

Samenvatting

Inspreker verzoekt om handhaving van de regels uit het bestemmingsplan "de Pirk 7e partiële herziening" om zodoende de bedrijfsbestemming te kunnen handhaven.

Verder wordt de omschrijving "bedrijf aan huis" zoals opgenomen op de plankaart als

onjuist ervaren en zou deze strijdig zijn met de feitelijke situatie. Het zou hier twee afzonderlijke nummers betreffen die afzonderlijk in gebruik zijn.

Reactie gemeente

Handhaving van de bedrijfsbestemming op deze plek behoort niet tot de mogelijkheden. Het betreft hier een toegang tot de wijk. Bovendien ligt het perceel aan de oostzijde aan de Laan van Fasna. Al met al geen geschikte locatie voor het uitoefenen van een bedrijf in verband met de daar gewenste uitstraling. Overigens is de gemeente niet gehouden om de bedrijfsbestemming te handhaven. Er is immers gedurende geruime tijd geen bedrijfsactiviteit uitgeoefend. Het perceel wordt daarom conform de feitelijke situatie bestemd zijnde niet bebouwde gronden bij een woonbestemming.

Ten aanzien van de omschrijving “bedrijf aan huis” het volgende. De feitelijke situatie is dat er een woning aanwezig is met daarbij enkele bijgebouwen waar kantooractiviteiten worden uitgeoefend. De uitoefening van kantooractiviteiten vindt plaats door derden. De beschrijving van bedrijf aan huis zal worden aangevuld met de term “zelfstandige uitoefening van kleinschalige kantoordoeleinden” waarmee wordt tegemoetgekomen aan dit deel van de reactie.

Overleg artikel 10 van het Bro '85

Op basis van artikel 10 van het Bro '85 is met relevante instanties overleg gevoerd. De resultaten van het overleg zijn in deze paragraaf opgenomen. Na de samenvatting van de overlegreactie is de reactie van de gemeente weergegeven en is vermeld of de overlegreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

1. Waterschap Veluwe.
2. Provincie Gelderland.
3. VROM inspectie regio Oost.

Ad 1. Waterschap veluwe

Samenvatting overlegreactie

Het waterschap heeft geen op- en/of aanmerkingen ten aanzien van dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Provincie Gelderland

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft haar overlegreactie niet tijdig verzonden.

Reactie gemeente

Aangenomen wordt er geen opmerkingen van provinciaal belang zullen zijn. Mochten deze opmerkingen alsnog komen dan zullen ze worden meegenomen bij de vaststelling.

Ad 3. VROM inspectie Regio Oost

Samenvatting overlegreactie

De inspectie heeft haar overlegreactie niet tijdig verzonden.

Reactie gemeente

Aangenomen wordt dat er geen opmerkingen van rijksbelang zullen zijn. Mochten deze opmerkingen alsnog komen dan zullen ze worden meegenomen bij de vaststelling.

Ambtelijke wijzigingen**1) appartementengebouw**

In het bouwvlak voor het appartementengebouw is geen rekening gehouden met het liftgebouw. Het bouwvlak is daarom enigszins aangepast.

2) bedrijfsbestemmingen

Bij nader inzien zijn enkele bedrijfsbestemmingen te krap bemeten wat betreft bouwhoogtes.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het voorontwerp op de volgende punten gewijzigd:

1. de bestemming van het gezondheidscentrum aan de Veenweg 5 te wijzigen van sportcentrum (SPC) naar Gezondheidszorg;
2. de beschrijving van bedrijf aan huis ten behoeve van het perceel de Pirk 1/3 zal worden aangevuld met de term “zelfstandige uitoefening van kleinschalige kantoordoeleinden”;
3. voor een groot aantal woningen waaronder de woning aan de Veenweg 7 wordt een ruimer bouwvlak opgenomen.
4. In het bouwvlak voor het appartementengebouw is geen rekening gehouden met het liftgebouw. Het bouwvlak is daarom enigszins aangepast.
5. Enkele bedrijfsbestemmingen aan de Veenweg krijgen een hogere bouwhoogte.