



Gemeente Epe



Raadsbesluit 2008

Agendanummer: 08-035

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (Handelingen van de raad, bijlagenr. 08-035)

overwegende

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het ontwerp van het bestemmingsplan "Hogeland, 30^e partiële herziening" met ingang van 23 augustus 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het Gemeentehuis te Epe, met mededeling van de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan 3 schriftelijke zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;

dat de zienswijzen ontvankelijk zijn;

dat in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Hogeland, 30^e partiële herziening" behorende bij dit besluit, nader op de zienswijzen wordt ingegaan;

BESLUIT

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Hogeland, 30^e partiële herziening" kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de "Zienswijzennota bestemmingsplan Hogeland, 30^e partiële herziening";
2. Het bestemmingsplan "Hogeland, 30^e partiële herziening" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota.

Epe, 10 juli 2008

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

V. Smit.

M. van Lente.

GEMEENTE EPE

bestemmingsplan

Hogeland, 30^e partiële herziening (woningbouw Warande)

Toelichting

juli 2008

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
2. Onderzoek	2
2.1. Algemeen.....	2
2.2. Bestaande situatie	2
2.3. Motivering van het plan.....	2
2.4. Milieuaspecten	2
2.4.1. Algemeen.....	2
2.4.2. Wet geluidhinder	2
2.4.3. Wet milieubeheer	3
2.4.4. Bodem.....	4
2.5. Archeologische waarden.....	5
2.6. Ecologie	5
2.7. Waterhuishouding	6
2.8. Besluit luchtkwaliteit.....	7
2.9. Externe veiligheid.....	8
3. Het plan	9
3.1. Algemeen.....	9
3.2. Verkaveling	9
3.3. Duurzaam bouwen/duurzame stedenbouw	10
3.4. Juridische planopzet	10
3.4.1. Algemeen.....	10
3.4.2. Nadere toelichting op de voorschriften	10
4. Uitvoerbaarheid	15
5. Overleg	16
5.1. Algemeen.....	16
5.2. Inspraak	16
5.3. Vooroverleg.....	16
Bijlage	20
1. Inspraaknotitie.....	21

1.1. Algemeen

In 2005 is goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Hogeland, 27^e partiële herziening. Dat plan voorziet in de juridische-planologische regeling, die de realisatie van woningen langs de Warande en de Tongerenseweg mogelijk maakt.

Goedkeuring is onthouden omdat onvoldoende aandacht besteed is aan de wateraspecten.

In het afgelopen jaar zijn de geohydrologische aspecten in beeld gebracht.

Tevens is er onderzoek in het kader van Luchtkwaliteit verricht, terwijl er ook onderzoek naar de akoestische situatie van het timmerbedrijf Veldhuis (Tongerenseweg) ingesteld is.

Het voorliggende plan is in feite een "reparatieplan" ex artikel 30 WRO. Door de opstelling van dit plan wordt voldaan aan de verplichting ex artikel 30 WRO om een nieuw plan vast te stellen met inachtneming van het besluit van Gedeputeerde Staten.

Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve voor wat betreft de plankaart en de planregels behalve de benaming gelijk aan de plankaart en de planregels van het bestemmingsplan "Hogeland, 27^e partiële herziening". Ook de toelichting is nagenoeg gelijk aan de toelichting van de 27^e partiële herziening, zij het dat deze vanzelfsprekend is aangevuld met eerder genoemde onderzoeken.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Hogeland, 30^e partiële herziening" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. EP0210);*
- ♦ *regels.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens een verklaring opgenomen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn in de planregels regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied ligt westelijk van het centrum van Epe, tussen de Tongerenseweg, de Warande en de Dorpschebeek; noordelijk van het plangebied ligt het recent gerealiseerde uitbreidingsplan Hogeland. Op afbeelding 1 is de locatie van het plangebied weergegeven.

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de aspecten die relevant zijn voor het opstellen van het voorliggende plan, dit in het kader van artikel 9 van het Bro '85. Naast een beschrijving van de bestaande situatie en de planmotivatie komen de verschillende milieuaspecten aan de orde.

2.2. Bestaande situatie

Deze partiële herziening heeft voornamelijk betrekking op onbebouwd terrein. Binnen de grenzen van het plangebied ligt één bestaande woning, welke is gesitueerd aan de Tongerenseweg. Het betreft hier huisnummer 46. Het plangebied is omgeven door woningbouw en ligt tussen de moderne nieuwbouwwijk Hogeland (in het noorden) en de bestaande traditionele bebouwing langs de Tongerenseweg (in het zuiden).

2.3. Motivering van het plan

De locatie is gezien de ligging in de nabijheid van het centrum (met haar voorzieningen) zeer geschikt voor woningbouw. Het betreft hier een inbreidingslokatie. Door middel van deze invulling wordt een ruimtelijke verbinding gemaakt met de nieuwbouwwijk Hogeland, wat de samenhang van de omgeving ten goede komt. Naast de nieuw geprojecteerde woningen voorziet onderhavig plan in de verschuiving van een bouwblok en toevoeging van een extra woning aan de Tongerenseweg. Door aan te sluiten bij het bebouwingsritme langs deze weg, wordt het straatbeeld versterkt.

2.4. Milieuaspecten

2.4.1. Algemeen

In milieuhygiënisch opzicht dient aandacht besteed te worden aan de mogelijke beïnvloeding door hinder in en rond het plan, in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Tevens wordt gekeken naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

2.4.2. Wet geluidhinder

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone waarbinnen, indien daar woningen of andere geluidgevoelige objecten zijn geprojecteerd, onderzoek naar de geluidssituatie dient te worden gevoerd. Deze verplichting geldt niet voor:

- ♦ *wegen waarvoor een maximale snelheid van 30 km/uur geldt;*
- ♦ *wegen gelegen binnen een gebied dat als woonerf is aangeduid;*

In de onderhavige situatie is van geen van de twee bovengenoemde situaties sprake. De voor het onderhavige plan in akoestisch opzicht van belang zijnde weg is alleen de Tongerenseweg. Conform artikel 82 van de Wgh mag de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van een nieuw te bouwen woning of ander geluidgevoelig object niet meer dan 48 dB (L_{den}) bedragen.

Uit de berekening in verband met het wegverkeerslawaai van de Tongerenseweg blijkt dat een afstand van het hart van de straat tot de gevel minimaal 16 meter moet bedragen. Aan deze eis

wordt in voorliggend plan ruimschoots voldaan (de afstand van de voorgevels van de woningen tot aan de as van de weg bedraagt circa 25 meter), waardoor er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder. (Het oude 50 db L_{Aeq} is gelijk aan 48 dB L_{den} .)

2.4.3. Wet milieubeheer

Vanuit het oogpunt van hinder in het kader van de Wet milieubeheer is nagegaan of in de directe omgeving (agrarische) bedrijven zijn gelegen die problemen zouden kunnen geven ten opzichte van de geprojecteerde woningen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Ten oosten van het plangebied is echter wel een aannemersbedrijf gevestigd. Om hinder van dit bedrijf ten opzichte van de toekomstige woningbouw te voorkomen, dient met de projectie van de woningen voldoende afstand te worden aangehouden ten opzichte van de bestemmings- c.q. perceelsgrens van het bedrijf. Volgens de richtlijn beschreven in "Bedrijven en Milieuzonering"¹ behoort ten aanzien van Bouw- en aannemersbedrijven deze afstand 50 meter te bedragen. Het aannemersbedrijf moet voldoen aan de geluidsregels uit het besluit bouw- en houtbedrijven Wet milieubeheer. De geluidsbelasting op de woningen in de maatgevende dagperiode mag volgens voorschrift 1.1.1. van dit besluit ten hoogste 50 dB(A) bedragen. In de toekomstige situatie vindt er geen grote verandering plaats in de afstand van de nieuw te bouwen woning tot aan het bedrijf. Ondanks dit feit is een aanvullend akoestisch onderzoek vereist, aangezien een deel van de nieuwe bebouwing binnen de eerdergenoemde grens van 50 meter valt.

Door het Akoestisch adviesbureau van der Boom B.V. te Zutphen is in 1998 een akoestisch onderzoek ter zake uitgevoerd. Daarbij was de opdracht om te onderzoeken of woningbouw mogelijk is, rekening houdend met de al eerder verleende vergunningen c.q. geluidsvoorschriften van het aannemersbedrijf (Veldhuis).

Al eerder (in 1989) was in opdracht van de gemeente Epe een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het destijds nog uit te voeren plan ten behoeve van de woningbouw in Epe, noordelijk van het bedrijf (Het Hoge Land). Dit betreft het rapportnummer 89.59.1, 20 maart 1989, "Plan Hogeland Epe", geluidsbelasting door het bouwbedrijf Veldhuis.

Met behulp van een rekenmodel is de geluidbelasting in de omgeving bepaald. Ditzelfde rekenmodel kan (en is) ook gebruikt worden om op ieder willekeurig punt de geluidsbelasting of contour te berekenen, dus ook ter plaatse van de geprojecteerde woningen die nu in het voorliggende herzieningsplan, ten westen van het bouwbedrijf zijn opgenomen. Dit onderzoek heeft ook deel uitgemaakt van de aanvraag om een milieuvergunning voor het bedrijf Veldhuis in 1993. Aangenomen is dat de beschreven activiteiten in het akoestisch onderzoek ook daadwerkelijk overeenstemmen met de aanvraag waarvoor vergunning is verleend.

Volgens de geluidsregels uit het besluit bouw- en houtbedrijven Wet milieubeheer waaraan het bouwbedrijf Veldhuis moet voldoen geldt ter hoogte van woningen van derden een grenswaarde voor het equivalente geluidsniveau van 50 dB(A) in de maatgevende dagperiode. De berekende geluidscontouren 50 en 45 dB(A) liggen op maximaal respectievelijk 6,50 meter en 14 meter uit de westgevel van de werkplaats. De woning in het onderhavige plan, die het dichtstbij is geprojecteerd, ligt op circa 40 meter. Dat is derhalve op ruime afstand van de werkplaats.

¹ Groene reeks, nummer 80-VNG, Den Haag.

Vanwege de gesloten westgevel van de werkplaats (geen deuren) en het feit dat de activiteiten op het terrein zelf grotendeels door de werkplaats worden afgeschermd, is er sprake van een lage geluidsemissie in de richting van de geprojecteerde woning(-en).

Er is zelfs nog ruimte voor enige uitbreiding van de akoestisch relevante activiteiten van het bedrijf, rekening houdend met de regels in de vigerende milieuvergunning. Een en ander is neergelegd in het akoestisch onderzoek nummers 98.150, 20 mei 1998, van der Boom B.V. te Zutphen.

De beide bovenstaande onderzoeken zijn onderzocht met de methode handleiding meten en rekenen industrielawaai 1981. Omdat er inmiddels een nieuwe handleiding is, is op basis van de handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999, methode II.2, II.3 II.7 en II.8) nogmaals onderzoek ingesteld.

Onderzocht is welke geluidbelasting er ontstaat op de in het onderhavige bestemmingsplan beoogde woningen aan de Warande en de Tongerenseweg te Epe. Het gaat hierbij om de geluidsbelasting op het bouwperceel ten goede van bouwbedrijf Veldhuis. De geluidsbelasting op de omgeving is bepaald met een rekenmodel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de nieuwe handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999, methode II.2, II.3 II.7 en II.8).

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ ten goede van alle activiteiten bij de bedrijven bedraagt bij de nieuw te bouwen woningen hooguit 45 dB(A). Daarmee worden de grenswaarden niet overschreden. Het timmerbedrijf Veldhuis wordt door de woningbouw niet in haar geluidsruimte aangetast. Uitgegaan is van de maximaal vergunde geluidsemissie.

De maximale geluidsniveaus $L_{A,max}$ ten goede van het bedrijf bedragen in de 3 immissiepunten bij het bouwplan hooguit 62, 58 en 53 dB(A) in respectievelijk de dag, avond en de nacht. Daarmee worden de grenswaarden niet overschreden.

Geluidsbeperkende voorzieningen zijn niet noodzakelijk om nieuwbouw woningen mogelijk te maken.

2.4.4. Bodem

In verband met de nieuwbouw van woningen is het van belang inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

Ter plaatse van het bestemmingsplangebied zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Het ene bodemonderzoek is op 27 mei 1998 uitgevoerd door Oranjewoud. Het andere onderzoek is op 24 februari 1999 uitgevoerd door Witteveen + Bos.

Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat, in de bovengrond ter plaatse van het erf van de woning Tongerenseweg 46, licht verhoogde gehalten aan lood en PAK zijn aangetroffen. In de bovengrond van het oostelijke terreindeel zijn licht verhoogde gehalten aan arseen, PAK, minerale olie en EOX gevonden.

Op een deel van het terrein aan de Warande zijn twee depots aanwezig. De kwaliteit van de grond is in de onderzoeken niet meegenomen. Deze grond wordt, voordat de nieuwe bestemming wordt gerealiseerd, bemonsterd en afgevoerd of hergebruikt overeenkomstig de regels van het Bouwstoffenbesluit.

De grond onder het depot is ook onderzocht. In dit mengmonster is alleen een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gevonden.

In de ondergrond van de gehele locatie zijn geen verhoogde gehalten gevonden van de onderzochte stoffen.

Voor het onderzoek van het grondwater zijn drie peilbuizen geplaatst. Hieruit zijn monsters genomen. In één monster van het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom gemeten, een ander monster bevat een licht verhoogd gehalte aan cadmium, chroom, nikkel en zink. In het derde grondwatermonster is een licht verhoogd gehalte aan chroom en een matig verhoogd gehalte aan arseen aangetroffen.

Het gevonden matig verhoogde arseen gehalte is zeer waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Op de locatie is namelijk geen verontreinigingsbron of neven verontreiniging aanwezig. Ook komen binnen de gemeente Epe dergelijke verhoogde arseen gehalten vaker voor. Uit de literatuur blijkt dat verhoogde concentraties aan natuurlijk arseen in het grondwater geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.

Conclusie

De tijdens de uitgevoerde bodemonderzoeken gevonden gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

Wel moet er rekening mee worden gehouden dat bij verwerking van (tijdens (bouw-)werkzaamheden vrijkomende) grond gewerkt moet worden overeenkomstig de regels van het Bouwstoffenbesluit. Dit betekent dat niet altijd volstaan, kan worden met de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. De te verwerken grond moet namelijk zijn voorzien van een partijkeuring, uitgevoerd door een geaccrediteerd onderzoeksbureau.

Voor het plangedeelte van de 4 halfvrijstaande woningen aan de Warande is op 17 juni 2008 een bodemonderzoek uitgevoerd door Tebodin. De resultaten van dit onderzoek vormen eveneens geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

2.5. Archeologische waarden

Uit de Archeologische MonumentenKaart (AMK) blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een archeologisch waardevol terrein.

Onderzoek met behulp van de Indicatieve Kaart van Archeologisch Waarden (IKAW) naar de trefkans dat er archeologische waarden in het plangebied gevonden kunnen worden, wijst uit dat in bijna het hele plangebied een lage trefkans aanwezig is. Het is, met andere woorden, onwaarschijnlijk dat er in dit deel van het plangebied archeologische waarden gevonden worden. Het meest zuidelijk gelegen deel van het plangebied, langs de Tongerenseweg, is ongekarteerd, wat betekent dat niet bekend is of er in dit deel van het plangebied archeologische waarden gevonden kunnen worden. Aangezien er echter in dit deel geen woningen zullen worden gerealiseerd, is het niet nodig om voorafgaand aan de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan een nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

2.6. Ecologie

De Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet hebben beide tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en faunawet geldt dáár waar beschermde soorten voorkomen,

los van de vraag of dat specifieke gebied ook wettelijk beschermd wordt. Deze wet bestaat uit Nederlandse soortbeschermingswetten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming (op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet) geldt alleen in daartoe specifiek aangewezen gebieden.

In het kader van de Flora- en faunawet is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde dier- en plantsoorten. Een en ander is beschreven in het rapport "Quickscan ecologisch onderzoek woonwijk Epe", Eco Groen Advies BV Zwolle, 23 oktober 2003.

Er is een aantal beschermde diersoorten aangetroffen, zoals de bosmuis, huisspitsmuis, woelrat en dergelijke. Voor deze soorten is een ontheffing aangevraagd, omdat het leefgebied van de soorten verdwijnt. Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Agentschap LASER heeft de ontheffing reeds verleend.

Voor een aantal andere soorten, waaronder vogelsoorten en één vleermuissoort, kan worden volstaan met het nemen van mitigerende maatregelen. Concreet heeft dit tot gevolg dat er niet kan worden gebouwd tijdens het broedseizoen van de vogels en dat voor juni de verblijfplaats van de vleermuissoort dient te worden afgesloten.

Samenvattend kan worden gesteld dat er wat betreft de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn om het plan tot uitvoer te brengen.

2.7. Waterhuishouding

De projectlocatie is gelegen in het westen van Epe en wordt globaal begrensd door de Tongerenseweg aan de zuidzijde, de straat Warande aan de westzijde en de watergang Dorpsche Beek in het noorden. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 0,8 hectare.

Tijdens het geohydrologisch onderzoek wordt een variatie aan maaiveldhoogten aangetroffen: het als weiland ingerichte terrein ligt circa 0,7 meter lager dan de omliggende wegen. Op de projectlocatie wordt over het algemeen tot een diepte van mv -3 meter matig tot zeer grof, zwak siltig zand aangetroffen. Op basis van de waargenomen grondwaterstanden (tussen 28 november 2005 en 5 januari 2006) en de ingemeten maaiveldhoogten wordt verwacht dat er ter plaatse van het weiland de grondwaterstanden in de huidige situatie boven de minimale ontwateringsdiepte kunnen stijgen. Ter plaatse van de hoger gelegen Tongerenseweg zijn de grondwaterstanden voldoende laag. Verwacht wordt dat in het plangebied de grondwaterstand/stijghoogte kan stijgen tot circa NAP +13,5 meter. De gemiddelde stijghoogte in het plangebied bedraagt naar verwachting circa +12,9 meter. Op basis van de huidige gegevens wordt verwacht dat de jaarlijkse fluctuatie circa 0,8 á 1,0 meter bedraagt. In de lokale grondwaterstroming is een duidelijke invloed van de Dorpsche Beek zichtbaar. Aangezien de natuurlijke grondwaterstand in het gebied niet mag worden verlaagd, zal het gebied worden opgehoogd. De locatie bevindt zich in een door de provincie Gelderland gedefinieerde grondwaterfluctuatietoneel. Hier kan in de toekomst een stijging van de natuurlijke grondwaterstand worden verwacht ten gevolge van de klimaatveranderingen. Rekening houdend met deze stijging is het ontwerp-maaiveldniveau bepaald op circa NAP +14,6 meter. Hierdoor wordt een goede aansluiting op de aangrenzende straten gerealiseerd.

Door de ophoging komt het gebied hoger te liggen dan de direct ten oosten van de projectlocatie gelegen kavel. Hierdoor zal mogelijk hemelwater oppervlakkig of ondiep tot afstroming komen richting de lager gelegen kavel, waardoor mogelijk wateroverlast kan ontstaan. Dit kan tevens plaatsvinden op de enigszins lager gelegen kavels aan de zuidzijde van het plangebied. Om dit te voorkomen wordt zowel langs de oost- als langs de zuidzijde van het plangebied een greppel met drainage aangelegd. Beide greppels staan met elkaar in verbinding en zullen uiteindelijk afwateren op de Dorpsche Beek.

Hemelwater afkomstig van de daken en verharding wordt bovengronds afgevoerd naar een wadi in de groenstrook langs de Dorpsche Beek. Vanuit de Wadi vindt infiltratie richting de ondergrond plaats. De wadi wordt voorzien van een in een grindkoffer gelegen drain, welke bij extreme neerslagsituaties en/of piekgrondwaterstanden loost op de Dorpsche Beek. Door het waterschap is aangegeven dat bij de wadi een continue landelijke afvoer van 0,67 l/s/ha richting de Dorpsche Beek is toegestaan.

2.8. Besluit luchtkwaliteit

In het kader van de Luchtkwaliteit is door Schoonderbeek en Partners Advies een onderzoek ingesteld. De beoordeling is gericht op de Luchtkwaliteit ter hoogte van het bouwplan. Op 3 november 2005 is in dit kader het rapport 'bestemmingsplan Tongerenseweg te Epe' opgesteld.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er, na uitvoering van de volgens de Meetregeling luchtkwaliteit toegestane correcties, géén overschrijdingen van de grenswaarden optreden.

Tevens blijkt uit de berekeningen dat het extra verkeer tengevolge van de nieuwe woningen niet zal leiden tot een verslechtering van de lokale luchtomgeving van het plan.

Op basis van de meest recente wetgeving is een luchtkwaliteitonderzoek overigens niet eens nodig.

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (besluit NIBM) en een ministeriële regeling (regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en niet 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de Luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Een project is NIBM in de volgende gevallen:

- Kleine projecten die niet meer dan 1% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde 'bijdragen aan de concentraties in de lucht;
- Projecten met minder dan 500 woningen bij één ontsluitende weg of 1.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties met minder dan 33.333 m² BVO bij ontsluitende weg en 66.667 m² BVO bij twee ontsluitende wegen.

Als een project in betekenende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt moet een volledig luchtonderzoek uitgevoerd worden.

Aangezien het bij onderhavige woningbouwontwikkeling om 19 woningen gaat, valt het project onder bovengenoemde lijst en is het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek op basis van de meest recente wetgeving niet noodzakelijk.

2.9. Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (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.

Bij planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid: het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van plaatsen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, waar gevaarlijke stoffen worden op- en overgeslagen en waar gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Te denken valt daarbij aan lpg-tankstations, chloortransporten, buisleidingen en vuurwerk. Daarnaast valt te denken aan bedrijven die zijn opgenomen in het Bedrijven register risicovolle situaties gevaarlijke stoffen'.

De risico's of gevaarbronnen binnen of in de nabijheid van het plangebied dienen te worden geïnventariseerd. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het individueel (of plaatsgebonden) risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is in oktober 2004 in werking getreden. Uit het besluit EV komt naar voren dat er ten aanzien van bestemmingsplannen alleen milieukwaliteitseisen (grenswaarden, richtwaarden en afstanden) worden gesteld voorzover het bestemmingsplan risicogevoelige functies (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) toestaat.

Het voorliggende plan valt niet onder de invloedssfeer van bedrijven die onder het BEVI vallen. Dit geldt daarom tevens voor het aspect lpg. Ook is in de directe omgeving van het plangebied geen route van gevaarlijke stoffen aanwezig.

3.1. Algemeen

Voor de onderhavige woningbouwlocatie Hogeland/Warande-Dorpschebeek is door projectontwikkelaar Morssinkhof Bouw B.V. en architectenbureau De Boer-De Witte-van der Heijden een stedenbouwkundig verkavelingsplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 19 woningen ter plaatse. De verkaveling is op afbeelding 2 weergegeven. De woningen zijn onderverdeeld in 11 rijenwoningen (in het "binnengebied"), 4 twee-onder-één-kap woningen (langs de Warande) en 2 "ellips"-woningen aan de Dorpschebeek en twee vrijstaande woningen aan de Tongerenweg. In het overzicht van woningbouwplannen voor de berekening van de planologische ruimte is op deze locatie met dit aantal rekening gehouden. De differentiatie van de woningbouw ziet er als volgt uit:

- 2 vrijstaande vrije sectorwoningen langs de Tongerenseweg;
- 4 halfvrijstaande woningen in de vrije sector langs de Warande;
- 4 hoekwoningen in de vrije sector;
- 7 tussenwoningen in de middeldure koopsector;
- 2 halfvrijstaande ellipswoningen in de vrije sector.

De opgestelde verkavelingschets, de woningtypologie, alsmede de financieringswijze zijn in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer overeengekomen.

3.2. Verkaveling

In het stedenbouwkundige plan bestaat hoofdzakelijk uit drie elementen:

- ♦ *bebouwing langs/evenwijdig aan de Warande;*
- ♦ *de gebogen bebouwingswand in het "middengebied";*
- ♦ *het vrijliggende element langs de Dorpschebeek.*

De bebouwing aan de Warande vormt als het ware een inleiding naar de recent gerealiseerde nieuwbouwwijk Hogeland. Door middel van bebouwing langs deze weg wordt er een verbinding gelegd tussen de traditionele bouw langs de Tongerenseweg en Hogeland.

Vanuit de wijk Hogeland - kijkend in de richting van de Tongerenseweg - is er zicht op de achterkanten van de bestaande woningen langs de Tongerenseweg. Door de ontworpen verkaveling wordt het zicht weggenomen, hetgeen de visuele kwaliteit ten goede komt. De woningen zullen in een rij worden gerealiseerd, waardoor aan de voorkant een bebouwingswand ontstaat en aan de achterkant privé-tuin op het zuiden. Midden in deze wand is een overbouwde doorgang gepland, waardoor de woningen tevens aan de achterkant ontsloten zijn ten behoeve van de benadering voor fietser en voetganger.

Aan de Dorpschebeek is een ovaal bebouwingselement - bestaande uit twee woningen - geprojecteerd dat als herkenningspunt dient en tevens de verwantschap met Hogeland aanduidt. Door de vrije situering aan de beek vormt het object, in samenhang met de bestaande bebouwing van Hogeland aan de overzijde en de geprojecteerde gekromde wand aan de zuidzijde, een markering van dit knooppunt in de wijk. Tevens is dit object omgeven door een groene ruimte, waar ook de rijenwoningen op uitkijken.

De woningen langs de Tongerenseweg en de Warande zullen in maximaal twee bouwlagen met kap uitgevoerd worden en stedenbouwkundig gezien aansluiten op de naastliggende vrijstaande woningen. De twee woningen in het ronde element langs de Dorpschebeek dienen als blik-

vanger, waarbij een hoogte van maximaal 10 meter (drie bouwlagen) is toegestaan. Het geheel zal projectmatig worden gerealiseerd.

Het plangebied wordt aan de westkant via de Warande ontsloten. Door middel van een kleinschalige weg zijn de rijenwoningen te bereiken. Het element langs de Dorpschebeek krijgt een eigen ontsluitingsweg. De twee woningen aan de Tongerenseweg zijn vanaf genoemde weg bereikbaar. Op inrichtingsniveau zal er veel aandacht worden besteed aan de vormgeving van het maaiveld.

Parkeren dient bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen te gebeuren op het eigen erf van de woningen (garage en oprit). Daarnaast zal er worden voorzien in parkeervoorzieningen in het openbare gebied. Het parkeren vindt plaats direct bij de toegang en als een geleidelijke overgang van verharding naar halfverharding, plaatselijk in het groen. Er zullen circa 24 parkeerplaatsen worden aangelegd.

3.3. Duurzaam bouwen/duurzame stedenbouw

De gemeente Epe heeft eind 1997 een startnotitie "Duurzaam bouwen" vastgesteld en is op dit moment bezig het begrip binnen haar taakveld gestalte te geven.

Met betrekking tot de inrichting van de locatie alsmede het materiaalgebruik zal het duurzaamheidsaspect een rol spelen. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat dit plan als voorbeeldproject in het kader van Duurzaam Bouwen zal worden uitgewerkt. Vanzelfsprekend zullen de eisen uit het Bouwbesluit zorgvuldig bezien worden.

In concreto biedt dit plan gunstige mogelijkheden voor ecologische ontwikkeling op micromilieuniveau door de aanleg van een relatief groot oppervlak voor groenvoorziening. De overwegende zuidoriëntatie van de woningen biedt mogelijkheden voor passieve zonne-energie. De inrichting van het gebied is gericht op de voetganger, de auto is er te gast. Tevens zal bij de inrichting in de keuze van het materiaalgebruik ingespeeld worden op duurzaamheidsaspecten.

3.4. Juridische planopzet

3.4.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan vormt de planologische regeling voor 19 geprojecteerde woningen met de bijbehorende erven en omgeving. Gezien de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan "Hogeland" en de omvang van het voorliggende plan is niet gekozen voor het van toepassing verklaren van de vigerende regels, maar is het onderhavige bestemmingsplan voorzien van een eigen stelsel regels. In de volgende paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op de belangrijkste bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan.

3.4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

In deze paragraaf worden de van het bestemmingsplan deelvormende voorschriften van een nadere toelichting voorzien. Deze voorschriften zijn opgesteld binnen het kader dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en met name het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro '85) biedt.

Het eerste lid van artikel 10 Bro '85 geeft een duidelijk overzicht van de elementen waaruit een bestemmingsplan dient te bestaan. Elk plan behoort een omschrijving te bevatten, waarbij de doeleinden van de betreffende bestemming worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Met betrekking tot het onderhavige plan kan worden gesteld dat dit van voldoende kwaliteit is om zowel sturend als regulerend te functioneren en als zodanig dan ook als een gemeentelijk, autonoom instrument moet worden gezien.

De voorschriften 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 mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin is de regeling op onderdelen relatief uitvoerig.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van vrijstellingsbevoegdheden.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

Voor de beoordeling van bepaalde aspecten dienen in het bestemmingsplan zo goed mogelijke toetsingscriteria te worden geformuleerd. Deze criteria kunnen evenwel niet meer zijn dan een kader, waarbinnen, rekening houdend met maatschappelijke ontwikkelingen en de lokale situatie van dat moment, de besluitvorming tot stand dient te komen. De in het onderhavige plan opgenomen criteria zijn, mede om gedateerdheid te vermijden, zodanig geredigeerd dat het te voeren ruimtelijk beleid in algemeen geldende termen tot uitdrukking wordt gebracht. Om de wijze waarop daarmee zal worden omgegaan aan te geven wordt in de toelichting op een aantal voorschriften nader ingegaan.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hierna worden - voor zover nodig - de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Wonen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de geprojecteerde woningen. Binnen deze bestemming is het mogelijk vrijstaande, halfvrijstaande, en afhankelijk van de nadere aanduiding op de kaart, rijenwoningen te realiseren. Er mogen binnen een bouwvlak zoveel vrijstaande woningen worden gebouwd als binnen een bouwvlak passen. Hetzelfde geldt voor twee aaneengebouwde woningen.

Bepaald is dat woonhuizen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken dienen te worden gebouwd, waarbij een minimale gevelbreedte van 5 meter is voorgeschreven. De toegestane minimale en maximale (goot-)hoogtes zijn op de kaart aangegeven.

Voor de woningen is een schuine kap voorgeschreven met een dakhelling tussen 25° en 60°. Via vrijstelling kunnen ook afwijkende dakvormen zoals bijvoorbeeld ronde daken, of platte daken worden toegestaan. Eén en ander mag echter niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Bij de beoordeling hiervan kan het in de toelichting opgenomen ruimtelijk beeld als aanknopingspunt dienen.

In het geval van één van de bouwblokken ten behoeve van de realisering van halfvrijstaande woningen is sprake van een andere regeling. Voor deze woningen is alleen een maximale bebouwingshoogte aangegeven op de kaart in plaats van een goothoogte. Tevens is door middel van een aanduiding op de kaart bij deze woning een plat dak toegestaan. Dit om te voorkomen dat al gelijktijdig met de vaststelling van het plan meteen vrijstelling verleend zou moeten worden voor een ontwerp dat al voor vaststelling van het bestemmingsplan bekend is. Voor het betreffende bouwblok geldt tevens dat deze woningen omgeven worden door gronden met de bestemming "groen" en andere openbaar gebied zonder te beschikken over een eigen erf of tuin.

Het opgenomen stelsel van nadere eisen moet het voor burgemeester en wethouders mogelijk maken de situering en afmetingen van bebouwing nader te "sturen". Ook kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de nokrichting en kapvorm van de bebouwing. Eén en ander kan noodzakelijk zijn om de met het plan beoogde ruimtelijk beeld ook daadwerkelijk te realiseren.

Ten aanzien van bijgebouwen is bepaald dat bij iedere woning, zowel aangebouwde als vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd, tot een maximale oppervlakte van 65 m². Voor deze oppervlakteberekening worden (aangebouwde) bijgebouwen die zijn gelegen binnen het bebouwingsvlak niet meegerekend. Aan de maximale oppervlakte is voorts wel de voorwaarde verbonden dat het gehele, bij een woning behorende bouwperceel voor ten hoogste 40% wordt bebouwd. Deze regeling heeft als doel dichtslibbing van de woonwijk te voorkomen.

Via vrijstelling kan ten behoeve van de bouw van een praktijkruimte een maximale oppervlakte van 80 m² aan bijgebouwen worden toegestaan. Ook hieraan is weer een maximum bebouwingspercentage van 40% gekoppeld. Verder is hieraan de voorwaarde gekoppeld, dat geen parkeeroverlast in de wijk mag ontstaan alsmede dat de gebruiksmogelijkheden van de percelen voor de burelen niet onevenredig worden aangetast.

Als laatste bijzonderheid is in dit plan de aanduiding "onderdoorgang" opgenomen. Deze aanduiding ziet op de mogelijkheid om de ontsluiting van de achtererven van de 12 rijenwoningen door middel van een doorgang in het bouwblok te realiseren waarboven dan (een deel van) een woning gebouwd kan worden.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 7)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen, teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van nutsbedrijven worden opgericht.

Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijven, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Dubbeltelbepaling (artikel 8)

Deze dubbeltelbepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een stuk grond dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom - nu ten behoeve van een ander bouwperceel - bij de berekening van het maximum bebouwingspercentage wordt betrokken.

Gebruiksbeepaling (artikel 9)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Voorts is in dit artikel een vrijstelling opgenomen ten behoeve van de uitoefening van de zogenaamde "beroepen aan huis".

Overgangsbepalingen (artikel 10)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het plan is onder het overgangsrecht gebracht. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Strafbepaling (artikel 11)

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Voor de gemeente Epe zijn aan de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan geen kosten verbonden.

Deze planherziening wordt opgesteld op kosten van de initiatiefnemer en onder de gebruikelijke voorwaarden.

5.1. Algemeen

In het kader van de inspraak en het vooroverleg is het oorspronkelijk opgestelde voorontwerp-bestemmingsplan "Hogeland, 27^e partiële herziening" ter inzage gelegd en aan verschillende overleginstanties gezonden. In de volgende paragrafen wordt dit overleg met betrekking tot het oorspronkelijke plan integraal weergegeven omdat het voorliggende bestemmingsplan inhoudelijk gelijk is aan het oorspronkelijke plan. Met betrekking tot het aspect "water" wordt opgemerkt dat de toelichting op dit onderdeel is aangevuld.

5.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak met ingang van 3 juli 2002, gedurende 14 dagen ter inzage gelegen. Er zijn 6 inspraakreacties ingediend. De inspraaknotitie is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Het plan is naar aanleiding van de inspraakprocedure op een enkel punt gewijzigd en aangevuld.

5.3. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

- Vrouwen Adviescommissie voor de woningbouw;
- Brandweer;
- Regiopolitie NO Gelderland;
- Stichting Overleg en Samenhang Ouderenbonden;
- Vereniging Milieuzorg;
- Vitens;
- Waterschap Veluwe;
- PTT Telecom Netwerkdiensten;
- Gastransport Services;
- Nuon;
- KPN Vaste Net.

Tevens is het plan behandeld in een vergadering van de Raadscommissie voor Wonen, Werken, Sport en Financiën (WWSF) en is het plan ter beoordeling aan de initiatiefnemer gezonden.

Van de bovengenoemde instanties hebben een achttal gereageerd. Aangenomen wordt dat die instanties die niet hebben gereageerd geen opmerkingen hebben betreffende het plan.

De reacties van de instanties die hebben gereageerd worden hierna (samengevat) weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De Vrouwen Advies Commissie voor de woningbouw (VAC) heeft bij brief van 26 augustus 2002 gereageerd op het toegezonden plan. De VAC vindt het plan er goed uitzien en deelt mee dat men benieuwd is naar de verdere ontwikkelingen van het plan.

Reactie gemeente

Het eerste gedeelte van de opmerkingen wordt voor kennisgeving aangenomen. Ten aanzien van het tweede deel wordt opgemerkt dat het plan verder de normale procedure in het kader van de WRO zal doorlopen, waarna de bouwactiviteiten plaatsvinden. In

de pers zal hieromtrent voor zover relevant vanzelfsprekend mededelingen worden gedaan.

Bij brief van 27 augustus 2003 reageert de Stichting Overleg en Samenwerking Ouderenbonden met de volgende opmerking:

De Stichting maakt de gemeente erop attent dat bij schrijven van 20 augustus 2002 reeds over het plan is geadviseerd. Dit had betrekking op de wisseling van slaapkamer in garage/kantoor.

Reactie gemeente

In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan behoeft deze opmerking geen wijzigingen in te houden. De indeling van de woningplattegrond is verder een aspect dat in het vervolg door ontwikkelaar, in het licht van de marktsituatie, uitgewerkt zal worden.

Bij brief van 7 augustus 2003 reageert de Regiopolitie NO Gelderland met de volgende opmerkingen:

Uitgaande van het beleidsvoornemen van de gemeente Epe, om nieuwbouw in beginsel onder de criteria van het Politiekenmerk Veilig Wonen ® te realiseren, lijkt het de Regiopolitie gewenst dit expliciet in het programma van eisen en overige relevante stukken op te nemen en met de projectontwikkelaar(-s) te communiceren. Gezien de relatief geringe omvang van het plan en de aansluiting bij een bestaande wijk, zal het aantal van toepassing zijnde eisen ook beperkt zijn.

Reactie gemeente

Genoemde eisen zullen bij de verdere uitwerking van het plan in de planvorming betrokken worden. Een en ander zal niet in het bestemmingsplan opgenomen worden maar in de verdere contacten met de projectontwikkelaar alsmede ook in het kader van de civieltechnische uitvoering en op bouwplanniveau een belangrijke rol spelen.

Bij brief van 15 augustus 2003 reageert Vitens als volgt:

Ten aanzien van het plan als zodanig heeft Vitens geen bemerkingen. Vitens verzoekt wel bij de nadere uitwerking met het navolgende rekening te houden. Ten eerste wordt verzocht op de plankaart aan te geven welke stroken openbare grond, waarin drinkwaterleidingen zijn gelegen danwel dienen te worden aangelegd, hiervoor zijn gereserveerd. Verder worden een aantal voorwaarden genoemd waaraan deze leidingstrook moet voldoen.

Reactie gemeente

De opmerkingen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Het plan behoeft niet te worden aangepast. Vanzelfsprekend zal in het vervolgtraject van het plan, met name in het kader van de (civiel-)technische uitwerking waar nodig tijdig contact worden opgenomen met Vitens.

Gastransport Services deelt bij brief d.d. 5 augustus 2003 mee dat bij het plan geen belangen van de maatschappij betrokken zijn.

KPN Vaste Net deelt bij brief d.d. 5 augustus 2003 mee dat er geen bezwaren zijn tegen de planherziening. Opgemerkt wordt dat geen bestemmingsplankaart is aangetroffen.

Wel wordt opgemerkt dat de bouwhoogte (maximaal 10 meter) zoals in de toelichting (bladzijde 8) vermeld voor KPN bepalend is.

Reactie gemeente

Na ontvangst van de reactie is een exemplaar van het bestemmingsplan opgestuurd. Nadien is geen reactie binnengekomen bij de gemeente zodat wordt aangenomen dat er (ook in tweede instantie) geen bezwaren bestaan tegen uitvoering van het plan.

Bij brief van 18 augustus 2003 reageert het Waterschap Veluwe met de volgende opmerkingen: Het plangebied ligt in het beekdal van de Dorpschebeek. De bodem behoort tot de zogenaamde beeekeerdgronden en bestaat uit lemig fijn zand. De grondwaterstand kan worden gekarakteriseerd als grondwatertrap IIIb. Dit betekent dat in de huidige situatie hoge grondwaterstanden voorkomen met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tot enkele decimeters onder het maaiveld. Afhankelijk van onder andere toekomstige ontwikkelingen in het klimaat en het verder reduceren van grootschalige grondwateronttrekkingen, bestaat de kans op verdere verhoging van grondwaterstanden. Of en in welke mate dit daadwerkelijk zal plaatsvinden is niet met zekerheid te zeggen; ik wil u bij deze echter wel wijzen op deze mogelijkheid. Hiermee verband houdend mag verwacht worden dat het terrein opgehoogd zal dienen te worden, om daarmee een grondwaterneutrale ontwikkeling mogelijk te maken.

Gezien de bodemopbouw, de grondwaterstanden en het feit dat het plangebied is gelegen in het beekdal van de Dorpschebeek, is de verwachting, dat infiltreren van hemelwater wellicht moeizaam zal gaan. Het bergen van hemelwater binnen het plangebied, zoals ook aangegeven in het voorontwerp, is dan een goede optie. Wel vraag ik mij af in hoeverre het huidige plan is afgestemd op de eventuele bergingsbehoefte en de daarvoor noodzakelijke ruimte: immers het stedenbouwkundig plan en dus de verkaveling is gereed terwijl nader (geo-)hydrologisch onderzoek (en dus de lokale (on-)mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater) nog moet plaatsvinden. Graag willen wij voorkomen dat pas in een laat stadium van realisatie blijkt dat binnen het plangebied onvoldoende mogelijkheden c.q. ruimte aanwezig is om op een duurzame wijze met water om te gaan. Het risico kan bestaan dat dan alsnog wordt "afgewenteld" en water versneld wordt afgevoerd naar de Dorpschebeek.

Ten aanzien van gestelde in paragraaf 2.6. (ecologie) zou ik, voor wat betreft de Dopschebeek, enige nuance willen aanbrengen: voor de beek geldt het "basisniveau". Voor de ecologie betekent dit ondermeer dat gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling van goede leefomstandigheden in en langs het water voor de algemene planten- en diersoorten.

Een aanvullende ecologische functie (HEN/SED) is niet aan de beek toegekend. Ook wat betreft waterkwaliteit en -kwantiteit moet het genoemde basisniveau in acht worden genomen: een zo optimale grond- en oppervlaktewatersituatie, door de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem hierop af te stemmen. Concreet betekent dit dat zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin het plan geen nadelige effecten op de waterhuishouding (grond- en oppervlaktewater) mag hebben. Indien uit het plan wel ingrepen in de waterhuishoudkundige situatie volgen, dienen deze vooraf met het waterschap besproken te worden.

In dit stadium van het plan heb ik verder geen opmerkingen. Wel hoop ik dat u mij op de hoogte wilt houden van hetgeen u in het ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van water gaat opnemen.

Reactie gemeente

Gelet op de lage ligging van het terrein zal naar verwachting ophoging moeten plaatsvinden. Hierbij zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met te verwachten ontwikkelingen in de toekomst.

Als de resultaten van het nader (geo-)hydrologisch onderzoek bekend zijn, zal bezien worden of er binnen de mogelijkheden c.q. de ruimtelijke context aanpassingen mogelijk c.q. noodzakelijk zijn.

In het "ecologisch onderzoek woonwijk Epe", 23 oktober 2003 is het volgende vermeld: "Langs de Dorpschebeek is ruimte gereserveerd voor waterbergende voorzieningen. Met deze maatregel kan rekening gehouden worden met toekomstige klimaatveranderingen en wijzigingen op het gebied van grondwateronttrekkingen. Er zal een goede uitgangssituatie ontstaan voor algemene planten en diersoorten, zeker wanneer gekozen wordt voor een nevengeul met een verdiepte gedeelte.

In dit verdiepte gedeelte kan hemelwater opgevangen worden, maar zal mogelijk ook kwelwater aan de oppervlakte komen. Naar verwachting zal het verdiepte gedeelte van de nevengeul een groot deel van het jaar water bevatten. Met name amfibieën en libellen kunnen van deze inrichting profiteren.

"Afwenteling" dient voorkomen te worden. Dit houdt in dat hemelwater en verhard oppervlak niet gelijk de beek in kan stromen. Dit is te voorkomen door aan het begin en einde van de nevengeul een verhoogde drempel te realiseren (behoud of enigszins verlaging van de huidige oeverzone), zodat water alleen tijdens extreme regenval direct op de Dorpschebeek wordt afgevoerd."

Het spreekt vanzelf dat de verdere uitwerking van het plan gecommuniceerd zal worden met het waterschap.

juli 2008

Bijlage

Bij de toelichting

GEMEENTE EPE

bestemmingsplan

Hogeland, 27^e partiële herziening

Inspraaknotitie mei 2003

Het voorontwerp bestemmingsplan Hogeland 27^e partiële herziening (locatie Warande te Epe) heeft met ingang van 3 juli 2002 gedurende 14 dagen ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraakprocedure.

Er zijn 6 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties worden hierna (samengevat) weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Familie Berendschot, Tongerenseweg 42 en nog 4 andere families wonend aan de Tongerenseweg en Warande.

- a. Insprekers zijn van oordeel dat het bestemmingsplan Hogeland niet herzien moet worden en dat de huidige bestemming ("agrarische doeleinden, klasse B") gehandhaafd moet worden. De volgende redenen worden aangevoerd:

- insprekers hebben in het verleden de woningen aangekocht mede gelet op de aangrenzende agrarische percelen. Door de bebouwing op het Hoge Land is nu al een deel van de agrarische bestemming teniet gedaan. Een aantal bewoners heeft verder ook een meer dan gemiddeld aantal dieren (onder andere paarden, duiven en pluimvee) en wil omwonenden zo min mogelijk overlast bezorgen.

- b. Bij de planvorming op het Hoge Land is er vanuit gegaan dat het plangebied een onbebouwd "overgangsgebied" zou blijven van de bestaande bebouwing aan Tongerenseweg naar de nieuwbouw (inmiddels bestaand) op het Hoge Land.

- c. Gevreesd wordt voor grote problemen op het gebied van de waterhuishouding. De tuinen, bijgebouwen en woningen aan de Tongerenseweg liggen op hetzelfde niveau als het te bebouwen perceel. Het plangebied is nu al problematisch (nat) doordat in de Dorpschebeek smalle duikers zijn geplaatst in de richting van het centrum waardoor de wateroverlast in het centrum "verplaatst" is naar het plangebied en omgeving. Met name het weiland achter Tongerenseweg 42) is nu soms al erg nat.

Insprekers verwachten ophoging van het plangebied, waardoor nog een verdere toename van de wateroverlast zal plaatshebben.

- d. De huidige bebouwing op Het Hoge Land is voor een groot deel omgeven door een groen en agrarisch gebied. Dit heeft z'n charme en aantrekkelijkheid. Door deze planherziening zal dit beeld verstoord worden.

- e. Landelijk, provinciaal en lokaal komt men steeds meer terug op 'inbreiding' van woningen, omdat al of niet om economische redenen de percelen worden 'volgepropt'. Verder zijn er in Epe voldoende andere projecten om aan de vraag naar c.q. het gewenste aanbod van woningen te voldoen (Klaarbeek, Vulcanusterrein en de al jaren gewenste woningbouw in het Slath). Hierdoor vervaagt volgens insprekers de noodzaak om het onderhavige plan op te stellen.

Insprekers hebben verder nog een aantal zwaarwegende opmerkingen:

- f. Het plan is planologisch eenzijdig. De balans met de omgeving is zoek. Aansluiting tussen authentieke" bebouwing en nieuw te bouwen woningen is er niet, dit volgens insprekers is tegenstelling met hetgeen in de toelichting staat.

De visie op het plan zou vanuit de Tongerenseweg leidend moeten zijn en niet mogen resulteren in een fors hoog en langgestrekt bouwblok op korte afstand van de

bebouwing aan de Tongerenseweg. Een overgang bestaat niet uit het plaatsen van zeer afwijkende woningtypen ten opzichte van de bebouwing aan Tongerenseweg en Wildkansel.

- g. Het plan geeft het beeld te zien van veel woningen op een zeer klein oppervlak. De woningen zijn niet evenredig verdeeld over het perceeloppervlak. Het woningblok van 11 woningen aaneen komt dicht op de woningen aan de Tongerenseweg te staan. Het bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden om de woninginhoud in de hoogte te vinden. Verder is het blok visueel onverantwoord en zal overlast door burengerucht veroorzaken.
- h. In de plantoelichting wordt vermeld dat de visuele kwaliteit verbetert door het wegnemen van het zicht op de achterkanten van de percelen aan de Tongerenseweg.
Insprekers bestrijden dit en vinden dat de visuele kwaliteit er alleen maar op achteruit gaat.
- i. De eigendommen van de bewoners aan de Tongerenseweg dalen in waarde.
- j. In de toelichting op het plan wordt aangegeven dat het plangebied wordt omsloten door bebouwing. Dit is niet juist.
- k. Er heeft geen archeologisch bodemonderzoek plaatsgevonden.

De verdere concretisering van het plan roept verder nog vragen op c.q. geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

- l. In het plan wordt vermeld dat gezien de ouderdom van het moederplan en de specifieke kenmerken van de geprojecteerde bebouwing er voor gekozen is om deze herziening te voorzien van een eigen stelsel van zelfstandige regels. Er wordt niet aangegeven waarom het plan zo oud is, welke afwijkingen er zijn ten opzichte het moederplan enz.
- m. Insprekers hebben de indruk dat het bestemmingsplan aan de gemeente zoveel mogelijkheden biedt om, nadat het plan onherroepelijk is geworden, in afwijking van de in het bestemmingsplan vermelde regels, maten, hoogten, bouwtypen, ieder te bouwplan te (laten realiseren).
- n. Het aantal bouwlagen wordt niet voor alle woningen duidelijk vermeld. Verder maakt het bestemmingsplan de bouw van wel zeer hoge woningen mogelijk. Er wordt teveel aansluiting gezocht bij Het Hoge Land.
- o. Onduidelijk is of er wordt opgehoogd en vanuit welk peil wordt gemeten.
- p. Waarom is het aanvullend akoestisch onderzoek nog niet afgerond.
- q. Het geluid van het wegverkeer op de Tongerenseweg (en rotonde) zal teruggekaatst worden via het massale woonblok van de 11 woningen.
- r. De groenvoorzieningen zijn onevenredig verdeeld over het perceel. Een brede groenstrook tussen de woningen aan de Tongerenseweg en het plan ontbreekt.
- s. Insprekers vragen zich af hoe de afscheiding tussen het plan en de bestaande percelen aan de Tongerenseweg wordt geregeld.
- t. De bestemming van de grond achter de 11 geprojecteerde woningen is "woonhuizen". Dit betekent hoge en grote bouwwerken zeer dicht op de perceelgrens. Insprekers hadden de bestemming "tuinen" verwacht.
- u. Een onderdoorgang is volgens insprekers (hangplek/speelplek met geluidsoverlast) zeer ongewenst.
- v. Het aantal parkeerplaatsen (14) is te weinig.
- w. Insprekers gaan er vanuit dat er voldoende milieumetingen zijn verricht waaruit blijkt dat de gezondheid van omwonenden en bewoners gewaarborgd is.

-
- x. Het toestaan van praktijkruimtes zal voor de omwonenden nog meer overlast opleveren.

Reactie gemeente

- a. *De gemeente heeft het stedenbouwkundig plan in samenhang met de te realiseren woningtypen beoordeeld en er is geconcludeerd dat de voorgestane planontwikkeling ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Derhalve is het logische gevolg dat er een plan(herziening) met een andere dan een agrarische bestemming noodzakelijk is. Dat de bewoners die een meer dan gemiddeld aantal dieren houden de omwonenden zo min mogelijk overlast willen bezorgen is een positieve grondhouding waarvan de gemeente goede notie neemt. Overigens blijft het hobbymatig houden van dieren zonder meer mogelijk.*
- b. *In de planvorming van het Hoge Land is niet stedenbouwkundig ruimtelijk en juridisch vastgelegd dat de overgangszone te allen tijde onbebouwd zou (moeten) blijven. Was dit wel het geval geweest dan zou dit op enigerlei wijze in een ruimtelijk plan (c.q. bestemmingsplan) herbevestigd zijn. Een en ander is niet het geval geweest.*
- c. *De gemeente heeft van begin af aan richting initiatiefnemers duidelijk gemaakt dat het uitgangspunt zal moeten zijn dat er geen hemelwater van de inbreidingslocatie afvloeit naar de aangrenzende (bestaande) percelen. De aangrenzende percelen mogen dus niet te maken krijgen met wateroverlast als gevolg van de nieuwbouw. Het civieltechnisch ontwerp voor de planlocatie, dat nog vervaardigd zal moeten worden, wordt door de terzake kundige gemeentelijke afdeling en het Waterschap op dit punt beoordeeld.*
- d. Het door insprekers beschreven beeld zal inderdaad wijzigen. Er kan overigens niet van een verstoring gesproken worden mede omdat de Dorpschebeek met groene oevers gehandhaafd blijft.
- e. Het streekplan Gelderland geeft aan dat inbreiding voorrang moet krijgen boven uitbreiding. Dat betekent dat pas uitgebreid mag worden als alle inbreidingslocaties benut zijn.

Inbreiding is ook binnen de gemeente Epe, mede gelet op het landschap en de natuur, direct om de kernen nog steeds zoveel mogelijk uitgangspunt. Het door insprekers genoemde plan Vulcanus is in de kern Vaassen gelegen, terwijl naast het plan Klarbeek ook in de toekomst in de kern Epe nog bouw mogelijkheden vereist zijn. Door de keuze voor het woongebied Klarbeek is het Slath voorlopig afgevalen als woongebied.

- f. *Zoals onder a. is vermeld is het ontwerp van initiatiefnemer al in een vroeg stadium stedenbouwkundig ruimtelijk en ook voor wat de gedachte te realiseren woningtypen beoordeeld en er is geconcludeerd dat het gepresenteerde ontwerp aanvaardbaar is. Daarbij is ook vanzelfsprekend de overgang van Tongerenseweg naar Het Hoge Land (Wildkanse) in de beschouwing betrokken alsmede de woningtypologie van de bestaande bebouwing. Er is geen aanleiding gevonden om de ingediende plannen in hoofdzaak als niet passend in de omgeving of als niet passend als overgang te betitelen.*
- g. zie de reactie onder 4. d;
- h. zie de reactie onder 4. i;
- i. zie de reactie onder 4. j.
- j. *Deze zinsnede moet gelezen worden in het licht van de hoofdstructuur van de kern Epe. Zie hiervoor de situering van het plangebied op afbeelding 1 uit de toelichting.*
- k. *Archeologisch bodemonderzoek was ten tijde van de opstelling van het voorontwerp bestemmingsplan (nog) niet in alle situaties een punt van aandacht. Inmiddels is een en ander vanzelfsprekend een vaststaand gegeven. Dit aspect zal onderzocht worden en*

-
- te zijner tijd in de plantoelichting opgenomen worden, waarbij wordt aangegeven wat de consequenties zijn bij de verdere planvorming / planvoorbereiding / planrealisering.*
- l. zie de reactie onder 5. e en 5. f;*
 - m. zie de reactie onder 5. g.*
 - n. Het aantal bouwlagen is binnen de systematiek van de planregels niet opgenomen omdat een en ander ruimtelijk niet (altijd) als relevant kan worden aangemerkt. Wat wel relevant is, is de toegestane goot -en nokhoogte. Waar nodig zal het plan (de plankaart) worden aangevuld met de maximum toe te stane (nok) hoogte.*
 - o. Het terrein zal worden opgehoogd. De exacte, toekomstige maaiveldhoogte is nog niet bekend.*
 - p. Het bedoelde akoestisch onderzoek was, ook bij de eerste planopzet, reeds uitgevoerd maar hieraan is abusievelijk aan voorbij gegaan. Deze omissie zal in het ontwerp bestemmingsplan hersteld worden en de relevante onderdelen van het akoestisch onderzoek zullen in de toelichting als bijlage opgenomen worden.*
 - q. Dit geluidsaspect is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Wettelijk gezien is voldaan aan de relevante bepalingen van de Wet geluidhinder. Uit ervaring is overigens wel gebleken dat terugkaatsing van het geluid over deze afstand (+/-60 meter), waarbij ook nog sprake is van afscherming door de woningen aan de Tongerenseweg, nauwelijks aan de orde is.*
 - r. Het realiseren van een groenstrook tussen de woningen aan de Tongerenseweg en het plan is stedenbouwkundig ruimtelijk gezien geen goed uitgangspunt. Het is juist de bedoeling om de geprojecteerde woningbouw aan te laten sluiten bij de woningen aan de Tongerenseweg. Een scheidende groenstrook is daarmee in strijd.*
 - s. Bij de uitwerking van het nieuwe woningbouwplan zal een en ander verder, in overleg tussen projectontwikkelaar, gemeente en bewoners uitgewerkt worden. Tussen de kavels van de woningen aan de Tongerenseweg en de achtertuinen van de 11 geprojecteerde (rijen-)woningen zal een achterpad gerealiseerd worden.*
 - t. Op het bij de geprojecteerde woningen (bestemming "woonhuizen") behorende achtertuinen (het zogenaamde "erf") kunnen naast de inrichting als tuin ook bijgebouwen (schuurtjes) en dergelijke gerealiseerd worden. De goothoogte van deze "bijgebouwen", waarbij ook de oppervlakte beperkt is tot de in de planregels geregelde oppervlakte, bedraagt maximaal 3 meter.*
 - u. De onderdoorgang maakt integraal deel uit van het ontwerp. De onderdoorgang is dan ook gehandhaafd in het ontwerp.*
 - v. Naast het aantal op het verkavelingsplan aangegeven parkeerplaatsen (14) bestaat verder de mogelijkheid voor het parkeren op eigen terrein (4 garageboxen bij de half-vrijstaande woningen en 2 parkeerplaatsen bij de hoekwoningen). De te realiseren wegverharding is overigens zodanig dat naast de aangegeven parkeervakken nog ruime parkeergelegenheden te creëren zijn. Het verdere uitwerkingsplan, dat nog niet gereed is, zal te zijner tijd hierover uitsluitsel geven.*
 - w. In het kader van de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn milieumetingen niet aan de orde c.q. formeel niet verplicht. Overigens wordt aangenomen dat door de bouw van een gering aantal woningen de milieuomstandigheden, als deze al te meten zouden zijn, niet zullen verslechteren. Er zal in ieder geval voldaan worden aan de parkeernorm van de Bouwverordening.*

-
- x. *Het toestaan van praktijkruimtes door middel van toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid is een gangbare regel bij de opzet van bestemmingsplannen. Overlast zal overigens door de geringe oppervlakte (van maximaal 15 m² extra ten opzichte van een bij recht toegestane oppervlakte aan bijgebouwen) naar verwachting niet aan de orde zijn.*

2. Familie Reiffers, Warande 2, 8162 KA Epe

- a. Insprekers zijn van mening dat door de voorgenomen bouw van de woningen hun privacy en van de bewoners van het aangrenzende stuk aan de Tongerenseweg sterk wordt aangetast. Aan de gemeente wordt gevraagd hoe de privacy gewaarborgd kan worden.
Insprekers doen in dit kader het voorstel om, in samenhang met het draaien van de geprojecteerde halfvrijstaande woningen langs de Warande te "verplaatsen" in noordelijke richting.
- b. Insprekers willen uitsluitel over de maximale nokhoogte van de woningen. In het bestemmingsplan is de nokhoogte namelijk niet aangegeven.
- c. De mate van ophoging van het plangebied is nergens vermeld.
- d. Insprekers vinden de (ovaalvormige) bebouwing in het noordelijke plandeel esthetisch niet fraai, terwijl het uitzicht in noordelijke richting ontbreekt en ook de bewoners aan de Wildkansel hiervan "schade" ondervinden.
Insprekers zijn voorstander van het geheel "weglaten" van deze bebouwing ten gunste van een grotere samenhangende groenvoorziening (inclusief de aanleg van een speelplaats).
- e. Het "huizenblok" van 11 woningen is volgens insprekers te robuust voor het te bebouwen plangebied, waardoor ook de privacy van insprekers geschaad wordt.

Reactie gemeente

- a. *Door het projecteren van woningbouw naast de woning van insprekers en achter de woningen die aan de Tongerenseweg zijn gelegen verandert de situatie in stedenbouwkundig ruimtelijke en visuele zin ten opzichte van de huidige situatie aanmerkelijk. De relatie tussen bestaande woningen (bewoners) en geprojecteerde woningen (nieuwe bewoners) is daar het logische gevolg van. Wijzigingen in bestaande situaties in deze zin hoeven niet te leiden tot onaanvaardbare aantasting van privacy. Onderkend wordt dat in de huidige situatie de door insprekers bedoelde privacy volledig aanwezig is en dat in de nieuwe situatie de privacy - als daarmee de relatie met welke nieuwbouwactiviteiten dan ook bedoeld wordt - in een voor insprekers negatieve zin wordt beïnvloed.*

Gelet echter op de situering van de halfvrijstaande woningen naast de woning van insprekers en de afstand tussen de woningen aan de Tongerenseweg en de geprojecteerde woningen in het plangebied (circa 25 meter) kan worden gesteld dat een en ander niet leidt tot een onaanvaardbare situatie.

Het "verplaatsen" van de vier geprojecteerde woningen langs de Warande, verder in noordelijke richting is gelet op de situering van de geprojecteerde 11 woningen (de "gebogen" bebouwing in het middengebied) stedenbouwkundig ruimtelijk niet gewenst omdat de 4 woningen dan te veel als een wand langs de Warande gaan fungeren welke het zicht op de 11 woningen wegneemt waardoor het gewenste beeld geweld wordt aangedaan.

- b. *De maximale nokhoogte zal in het bestemmingsplan c.q. op de plankaart worden opgenomen.*
- c. *Het plangebied zal worden opgehoogd. De exacte toekomstige maaiveldhoogte is nog niet bekend.*

-
- d. *Initiatiefnemer (Morssinkhof Bouw B.V.) heeft door de ontwerper, architectenbureau De Boer - De Witte - van der Heijden, een stedenbouwkundig plan laten ontwerpen, bestaande uit woningbouw met een eigen gezicht en een verkaveling met specifieke kenmerken, afwijkend van traditionele vormen. Het door insprekers als esthetisch niet fraai bestempelde woningbouwblok (de ovaalvormige bebouwing) maakt hier deel van uit. In een vroeg stadium is door de gemeente een en ander in samenhang als positief beoordeeld. In de ontwerpfase is het plan ook informeel aan de welstandscommissie voorgelegd.*
- Uit stedenbouwkundig ruimtelijke overwegingen zijn er thans geen redenen aanwezig af te zien van de bedoelde woningbouw. Met betrekking tot het door insprekers bedoelde uitzicht in noordelijke richting, alsmede het uitzicht van de bewoners van de woningen aan de Wildkansel wordt opgemerkt dat dit, mede gelet op de situering en de aangehouden afstanden, als voldoende kan worden aangemerkt.*
- e. *Met betrekking tot het punt van de privacy wordt verwezen naar de reactie onder a. De 11 geprojecteerde woningen kunnen naar het oordeel van de gemeente, gelet op de toegepaste gebogen bouwwijze, de ontworpen architectuur en het (halverwege) "breken" van de bebouwing niet als te robuust worden aangemerkt. Daarbij spreekt vanzelfsprekend ook mee dat de bouwlocatie als een inleiding naar de nieuwbouwwijk Hogeland is aangemerkt, met andere woorden de locatie is stedenbouwkundig ruimtelijk geheel anders te bezien dan de bestaande bebouwing (kavels) direct langs de Tongerenseweg.*

3. Familie A. Bosch, Tongerenseweg 52, 8162 PP Epe

Insprekers zijn van mening dat er geen herziening van het bestemmingsplan dient plaats te vinden maar dat de oorspronkelijke bestemming gehandhaafd moet blijven.

De volgende redenen liggen hieraan ten grondslag.

- a. Omliggende bewoners hebben hun woning gekocht vanwege de agrarische bestemming van genoemd gebied.
- b. Het gebied vervult een landelijke overgang van authentieke bebouwing naar nieuwbouw.
- c. De waterhuishouding voor omliggende woningen, waarbij genoemd gebied een essentiële rol vervult.
- d. Uniek karakter van de wijk Hogeland vindt de oorzaak juist in de huidige bestemming van genoemd gebied.
- e. "Inbreiding" niet meer essentieel.

Reactie gemeente

- a. *Van het feit dat de bewoners hun woningen hebben gekocht vanwege de agrarische bestemming van het gebied wordt kennis genomen. In een dichtbevolkt land als Nederland en in een gemeente (en kern) als Epe dient, mede in het licht van de waardevolle natuur rond de kern, zorgvuldig omgegaan te worden met de beschikbare onbebouwde open ruimten rond de kernen. Het gemeentebestuur heeft na bestudering van de met de invulling van onderhavig terrein samenhangende aspecten gemeend te kunnen concluderen dat op deze open ruimte binnen de bestaande dorpsstructuur bebouwing stedenbouwkundig ruimtelijk aanvaardbaar is. Verder is in dit kader van belang dat, indien tot nieuwbouw van woningen besloten is, een en ander in het licht van hetgeen in het Streekplan Gelderland is neergelegd plaats moet vinden; dat wil zeggen dat voordat tot woningbouw op uitbreidingslocaties wordt overgegaan, de inbreidingslocaties benut moeten worden. De onderhavige locatie is als een inbreidingslocatie aan te merken.*
- b. *Op dit moment is er sprake van een open gebied dat ruimtelijk gezien juist niet als een overgang functioneert naar het plan Hogeland.*
Door het projecteren van de woningen in onderhavig plangebied wordt de overgang van de bestaande bebouwing langs de Tongerenseweg via de geprojecteerde bebouwing langs de Warande stedenbouwkundig ruimtelijk op een goede wijze vormgegeven.
- c. *Het civieltechnisch ontwerp voor de planlocatie moet nog gemaakt worden. Bij de beoordeling van bedoeld ontwerp hanteert de gemeente het uitgangspunt dat er geen hemelwater van de inbreidingslocatie mag afvloeien naar de aangrenzende percelen. Met andere woorden de bestaande percelen, waaronder die van inspreker, mogen niet te maken krijgen met wateroverlast ten gevolge van de nieuw te bouwen woningen.*
- d. *Het unieke karakter van de wijk Hogeland wordt door het projecteren van de onderhavige bebouwing geen geweld aangedaan. Door het handhaven van de Dorpschebeek en daardoor de ruime afstand welke toch nog blijft bestaan tussen plan Hogeland en de in onderhavige herziening opgenomen woningen wordt het door inspreker genoemde unieke karakter zo veel als mogelijk blijvend gehandhaafd.*
- e. *zie de reactie onder 1.e.*

4. J. Kasteel en L.W. Kasteel-Leurink, Tongerenseweg Epe

Insprekers hebben een aantal opmerkingen over het plan.

- a. Het doorbreken van de buffer (rond het Hogeland door middel van diepe groene tuinen, beeklandschap, weiland en dergelijke) is een aantasting van het landschap en de omliggende bebouwing en doet geen recht aan de sterk verschillende bebouwing op het Hoge Land en aan de Tongerenseweg.
- b. Insprekers verwachten een verdere verstoring van de waterhuishouding. Het toepassen van ophoging en het bebouwen van het achterliggende weiland zal wateroverlast veroorzaken.
- c. Inbreiding is niet meer de oplossing om woningen te bouwen. Dit gaat volgens insprekers steeds meer ten koste van het dorpse karakter en de leefbaarheid in en rond de inbreidingslocaties. In Epe zijn voldoende woningbouwprojecten in ontwikkeling (De Klaarbeek), waardoor woningbouw achter de woning van insprekers overbodig is. Plannen als de Klaarbeek en Het Slath bieden voldoende ruimte om de woningen zoals die in het onderhavig plan zijn opgenomen te realiseren.
- d. Het plan voorziet in het "volproppen" van een klein gebied, waarbij de woningen onevenredig geplaatst zijn in het aan de tuin van insprekers grenzende deel van het weiland. Ook is de hoogte wellicht erg groot.
- e. Het plan is eenzijdig vanuit het Hogeland geredeneerd en doet geen recht aan de authentieke bebouwing aan de Tongerenseweg. De overgang van vrijstaande woningen naar relatief lage twee onder één kap woningen aan de Wildkansel kan niet bestaan uit een hoog massief woningblok van 11 woningen.
- f. Bebouwing betekent een forse aantasting van de privacy. Vergroting van de afstand van de woningen tot aan de perceelgrens, het bouwen van lagere woningen en een geringer aantal, het bestemmen van de grond achter de geprojecteerde woningen als tuin in plaats van woningen alsmede een brede, hoge groenstrook als natuurlijke overgang zou de aantasting van de privacy enigszins kunnen compenseren. Het niet bebouwen van het perceel biedt de beste garantie voor behoud van de privacy.
- g. De geprojecteerde onderdoorgang in het woonblok van 11 huizen is niet passend in de omgeving. Dit wordt een hang- en speelplek met als gevolg geluidsoverlast.
- h. Het bestemmingsplan maakt de bouw van zeer hoge woningen mogelijk. De maximum goothoogte is te hoog. Zelfs de nokhoogte voor de 11 geprojecteerde woningen ontbreekt. Daarnaast biedt het bestemmingsplan teveel "ontsnappingmogelijkheden" om vrijwel iedere vorm en hoogte van de woning toe te staan als deze wijziging zou worden doorgevoerd.
- i. Insprekers menen een achtertuin te hebben van goede visuele kwaliteit. De huidige bebouwing op het Hoge Land staat op voldoende afstand van het perceel van insprekers waardoor vermeende overlast zeer beperkt is. Daarnaast wordt het dorpse karakter, mede door tuin en bebouwing in de huidige omgeving versterkt.
- j. De waarde van de woning van insprekers zal dalen. Daarnaast worden insprekers voor hoge kosten gesteld om de gevolgen van de bebouwing (privacy, waterhuishouding, tuin en bijgebouwen) te compenseren.

Reactie gemeente

- a. *Naar de mening van de gemeente is door de projecten van de woningen geen sprake van een aantasting van het landschap en de omliggende bebouwing. De Dorpschebeek blijft als "lijn" tussen Hogeland en omgeving zichtbaar gehandhaafd. De bebouwing langs Tongerenseweg en op het Hogeland is inderdaad verschillend van karakter door aard en tijdstip van realisering. Dat wil echter niet zeggen dat dit een reden kan zijn om in deze of vergelijkbare gevallen niet tot wijziging van de situatie of tot bebouwing over te gaan.*
- b. *Zie de reactie onder 3. c;*
- c. *Zie de reactie onder 3. e.*
- d. *De maximum hoogte van de geprojecteerde bebouwing is inmiddels op de plankaart aangegeven.*

Met betrekking tot de "dichtheid" van de inbreidingslocatie en de situering ten opzichte van het perceel van insprekers wordt opgemerkt dat dit stedenbouwkundig ruimtelijk niet als "te dicht" kan worden aangemerkt. Dat de 11 geprojecteerde woningen aansluiten op het perceel van insprekers is logischerwijs het gevolg van de gekozen verkelingsvorm.

- e. *Het plan is niet vanuit het Hogeland geredeneerd opgezet. Het betreft een gebiedje met een geheel eigen, moderne planopzet en moderne architectuur uitingen voor wat betreft de ontworpen woningen. De overgang tussen woningen aan de Tongerenseweg en de woningen aan de Wildkansel kan op vele manieren vorm gegeven worden. Het nu ontworpen plan probeert hier op evenwichtige wijze vorm aan te geven.*
- f. *In de voorfase van het bestemmingsplan zijn na vele besprekingen aspecten als de verkaveling, het type te bouwen woning alsmede de hoogte van de woningen als stedenbouwkundig ruimtelijk passend in deze omgeving aangemerkt, daarna via een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.*

De strook grond achter de woningen is bestemmingsplanmatig als "erf" bij de geprojecteerde woningen aangeduid. Dat wil overigens niet zeggen dat dit geen tuin zou (mogen) zijn. Integendeel, in feite zal dit terreindeel als "achtertuin" functioneren.

Een groenstrook tussen de geprojecteerde woningen en de woningen aan de Tongerenseweg is zowel stedenbouwkundig ruimtelijk maar ook vanwege het noodzakelijke onderhoud en het beheer als ongewenst aan te merken.

- g. *De onderdoorgang is in de planopzet gehandhaafd. Gelet op het aantal geprojecteerde woningen alsmede de afstand van de onderdoorgang tot aan de woning van insprekers wordt niet gevreesd voor een onacceptabele situatie voor wat betreft de mogelijk optredende geluidsoverlast.*
- h. *De hoogte is inmiddels op de plankaart aangegeven. De door insprekers genoemde "ontsnappingsmogelijkheden" voor wat betreft vorm en hoogte waren en zijn niet in de bestemmingsplanregels opgenomen. Bedoeld zullen zijn de flexibiliteitsbepalingen met betrekking tot de toepassing van een lessenaarsdak en de nadere eisen met betrekking tot situering/afmetingen, nokrichting en kapvorm welke juist bedoeld zijn om tot een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied te komen.*
- i. *In de toelichting op het bestemmingsplan (hoofdstuk 3 paragraaf 2) is geen kwaliteit van tuin (beplanting/bebouwing) beschreven. Bedoeld is dat de visuele kwaliteit vanuit de openbare ruimte (Warande en Wildkansel) gezien in de richting van de woningen aan de Tongerenseweg stedenbouwkundig ruimtelijk en visueel nu niet als afgerond aan-*

gemerkt kan worden. In de situatie van voor de realisering van het plan Hogeland is een en ander niet relevant maar nu de wijk Hogeland wel aanwezig is wordt dit beeld als niet afgerond aangemerkt. Door de voorgenomen realisering van de woningen kan deze afronding stedenbouwkundig ruimtelijk en visueel wel plaatsvinden.

Het dorpse karakter wordt door de geprojecteerde bebouwing niet aangetast. Maat, hoogte, schaal en aard van de geprojecteerde bebouwing worden nog als passend binnen het dorpse karakter aangemerkt.

- j. *Op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan, als een belanghebbende als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verrekend, de gemeenteraad op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.*

5. A.F.J. Berendschot, M.H. Berendschot-van der Veer, Tongerenseweg 42, Epe

- a. Insprekers hebben in 1992 bewust gekozen voor aankoop van het perceel Tongerenseweg 42 in verband met de agrarische bestemming van de omgeving alsmede de afstand van dit perceel tot de bebouwing en de daaruit volgende mogelijkheid om met zo min mogelijke overlast voor omwonenden hun hobby (houden van paarden, pluimvee, honden) uit te oefenen.
- b. Van de vorige eigenaar, Bouwbedrijf Veldhuis, is vernomen dat, volgens zijn hinderwetvergunning binnen een afstand van 60 meter geen nieuwe bebouwing was toegestaan. Nu wordt zelfs binnen een afstand van 50 meter van het bouwbedrijf woningbouw geprojecteerd. Dit betekent een forse beperking van de privacy ten opzichte van de situatie die insprekers voor ogen hadden bij de aankoop van hun perceel alsmede voor het uitoefenen van hun hobby.
- c. Het voorontwerp bestemmingsplan draagt geen oplossingen aan voor de gevolgen van verwachte toenemende wateroverlast.
- d. Het plan heeft alleen rekening gehouden met éézijdige projectie vanuit de nieuwbouw op het Hogeland en er is geen rekening gehouden met de authentieke bebouwing van de Tongerenseweg.
- e. Wat is aan het voorontwerp zo specifiek dat hieraan een eigen stelsel zelfstandige regels is gekoppeld.
- f. Waarom is het moederplan in de loop der jaren niet geactualiseerd?
- g. Waarom zijn aan dit plan zoveel flexibiliteitsbepalingen, vrijstellingsbevoegdheden en dergelijke gegeven.
- h. Vanwaar zijn zoveel woningen op een relatief klein gebied met name geconcentreerd in de richting van de percelen aan de Tongerenseweg.
- i. Van welk peil wordt uitgegaan bij de bebouwing
- j. Waar moet aan gedacht worden bij praktijkruimtes
- k. Wat geschiedt met de bestaande groenvoorziening: zie de brief van 20 januari 2002 gericht aan de Afdeling Groen en Natuurbeheer van de gemeente Epe.

Reactie gemeente

- a. *Het hobbymatig houden van dieren wordt door de projectie van de nieuwe woningen niet belemmerd.*
- b. *Met betrekking tot de akoestische aspecten, de hinderwetvergunning alsmede de genoemde afstanden wordt verwezen naar de reactie onder 6 van het Bouwbedrijf E.J. Veldhuis en Zoon B.V.*
- c. *Verwezen wordt naar de reactie onder 3.c.*
- d. *Zie de reactie onder 4.e.*
- e. *In veel situaties bij partiële herzieningen van een geringe omvang en importantie kan verwezen worden naar de vigerende planregels. In de voorliggende situatie zou een en ander leiden tot onduidelijkheden en een niet makkelijk werkbaar situatie. Daarom is gekozen voor een stelsel regels dat van het begin af aan afgestemd kan worden op de te projecteren bebouwing/bestemmingen.*
- f. *De noodzaak tot actualisatie is door de gemeente wel ingezien, maar vanwege het ontbreken van menskracht en financiën gekoppeld aan de prioriteiten elders op het terrein van de ruimtelijke ordening heeft de door inspreker bedoelde actualisatie nog niet*

plaatsgevonden. Inmiddels is door de gemeente een voorlopige planning/plan van aanpak opgesteld met betrekking tot de actualisatie van oude plannen.

Overigens is er geen directe relatie aanwezig tussen het niet actualiseren van het vigerende plan Hogeland en de onderhavige planontwikkeling.

- g.** *Het plan kent enkele vrijstellingsbevoegdheden welke ook in andere vergelijkbare bestemmingsplannen van de gemeente Epe zijn/worden opgenomen. Samen met de flexibelere planregelingen dan vroeger in bestemmingsplannen het geval was kan het voorliggende bestemmingsplan op dit punt als een modern, op deze tijd toegespitst plan worden aangemerkt, waarbij ook in voldoende mate recht wordt gedaan aan de noodzakelijke rechtszekerheid.*
- h.** *Er is geen sprake van een stedenbouwkundig ruimtelijk bezien (te) hoge bebouwingsdichtheid voor een kern als Epe. De door insprekers genoemde concentratie van de woningen in de richting van de Tongerenseweg is mede ingegeven door het uitgangspunt dat aan de noordzijde van het plangebied enige distantie ten opzichte van de Dorpschebeek vereist is.*
- i.** *Het terrein zal worden opgehoogd, de exacte toekomstige maaiveldhoogte is nog niet bekend.*
- j.** *Binnen de woonbestemming is een praktijkruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegelaten. Deze beroepen op administratief, maatschappelijk, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied zijn krachtens de jurisprudentie toelaatbaar bij de woonfunctie. De in de begripsbepalingen opgenomen definitie van praktijkruimte is afgestemd op deze jurisprudentie.*

Belangrijk is dat de beroepen qua ruimtelijke uitstraling in overeenstemming zijn met en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie (introvert karakter). Beroepen die niet in overeenstemming zijn met de woonfunctie en niet kleinschalig zijn vallen niet onder een aan huis gebonden beroep.

- k.** *Het plangebied is momenteel geen openbaar groen. Na realisering van het plan zal de openbare ruimte (inclusief groen) aan de gemeente overgedragen worden. De gemeente zal ook zorg dragen voor het onderhoud.*

6. Bouwbedrijf E.J. Veldhuis en Zoon B.V.

Bij het onderdeel "Wet milieubeheer" in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 2 paragraaf 4 onder 3) wordt ingegaan op het bestaande bouwbedrijf/aannemersbedrijf van inspreker.

De afstand tussen het bedrijf van inspreker en de dichtstbijzijnde woning dient minimaal 50 meter te bedragen terwijl de verleende vergunning een geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woning van 45 dB(A) toelaat. In het ontwerpplan zijn woningen geprojecteerd die voor een deel binnen de grens van 50 meter liggen. Op grond daarvan is in het bestemmingsplan vermeld dat een aanvullend akoestisch onderzoek vereist is.

Naar aanleiding van het vorenstaande heeft inspreker de volgende zienswijze:

- er dienen beslist
- geen woningen geprojecteerd te worden binnen de afstand van 50 meter, los van enig akoestisch onderzoek;
- de geluidsproductie van het bedrijf dient ten minste gehandhaafd te blijven, ook indien deze de maximale waarde zou overstijgen bij nieuw te bouwen woningen.
Het kan niet zo zijn, volgens inspreker, dat het bedrijf dat al vele jaren op deze plaats gevestigd is, in zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering belemmerd zou worden door de bouw van nieuwe woningen.

Reactie gemeente

Inderdaad is de afstand van 50 meter tussen geprojecteerde woningen en het bouwbedrijf niet overal "haalbaar". De kleinste afstand van de geprojecteerde woningen langs de Tongerenseweg tot aan het bedrijf bedraagt 40 meter.

Op basis van dit gegeven is volgens de VNG richtlijnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In opdracht van Morssinkhof Bouw B.V. te Borculo is door het Akoestisch adviesbureau van der Boom B.V. te Zutphen nagegaan of deze woningbouw mogelijk is, rekening houdend met de verleende vergunning c.q. geluidsregels aan bouwbedrijf Veldhuis.

Door Akoestisch adviesbureau Van der Boom B.V. is het volgende geconcludeerd:

- *Door genoemd adviesbureau is reeds in 1989, in opdracht van de gemeente Epe een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de realisering van het nieuwbouwplan (Hogeland) noordelijk van het bouwbedrijf. (Rapportnummer 89.59.1., 20 maart 1989, "Plan Hogeland Epe, geluidbelasting door het bouwbedrijf Veldhuis).*
- *In dit onderzoek is met behulp van een rekenmodel de geluidbelasting in de omgeving berekend. Met ditzelfde rekenmodel kan op ieder willekeurig punt de geluidbelasting of een geluidcontour worden berekend, dus ook ter hoogte van de geprojecteerde woningen die nu in het onderhavige herzieningsplan westelijk van het bouwbedrijf zijn opgenomen.*
- *Het hierboven genoemde akoestisch onderzoek (nr. 89.59.1) maakt ook deel uit van de aanvraag om een milieuvergunning voor het bedrijf Veldhuis uit 1993.*
- *Aangenomen wordt dat de in het akoestisch onderzoek beschreven activiteiten overeenstemden met de aanvraag waarvoor een vergunning is verleend.*

-
- *Volgens de verleende vergunning geldt ter hoogte van woningen van derden een grenswaarde van het equivalente geluidsniveau van 50 dB(A) in de maatgevende dagperiode.*

De berekende geluidscontouren (50 en 45 dB(A)) liggen op maximaal 6.50 en 14 meter uit de westgevel van de werkplaats. Dat is dus op ruime afstand van de te bouwen woningen waarvan de dichtstbijzijnde, zoals eerder aangegeven op 40 meter afstand is geprojecteerd.

- *Vanwege de gesloten westgevel van de werkplaats (geen deuren) en het feit dat de activiteiten op het terrein wordt de geluidsemissie in de richting van de geprojecteerde woningen grotendeels door de werkplaats afgeschermd.*

Uit het voorgaande is door het akoestisch adviesbureau van der Boom B.V. verder geconcludeerd dat er zelfs voldoende geluidruimte is om over te kunnen gaan tot enige uitbreiding van akoestisch relevante activiteiten van bouwbedrijf Veldhuis rekening houdende met de regels van de vigerende milieuvergunning (rapportnummer 98.150, 20 mei 1998).

mei 2003.