



Gemeente Epe

Raadsbesluit 2009

registratienummer: 2009-52775

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

overwegende

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West, locatie Kouwenaarschool" met ingang van 11 maart 2009 voor zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis te Epe;

dat tijdens die periode er de mogelijkheid was tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West, locatie Kouwenaarschool" vast te stellen.
2. Het besluit op de gebruikelijke wijze te publiceren.

Epe, 17 september 2009

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,

M. van Lente.

V. Smit.



**BESTEMMINGSPLAN VAASSEN ZUID EN WEST,
LOCATIE KOUWENAARSCHOOL**

GEMEENTE EPE

maart 2009

B01035.232607

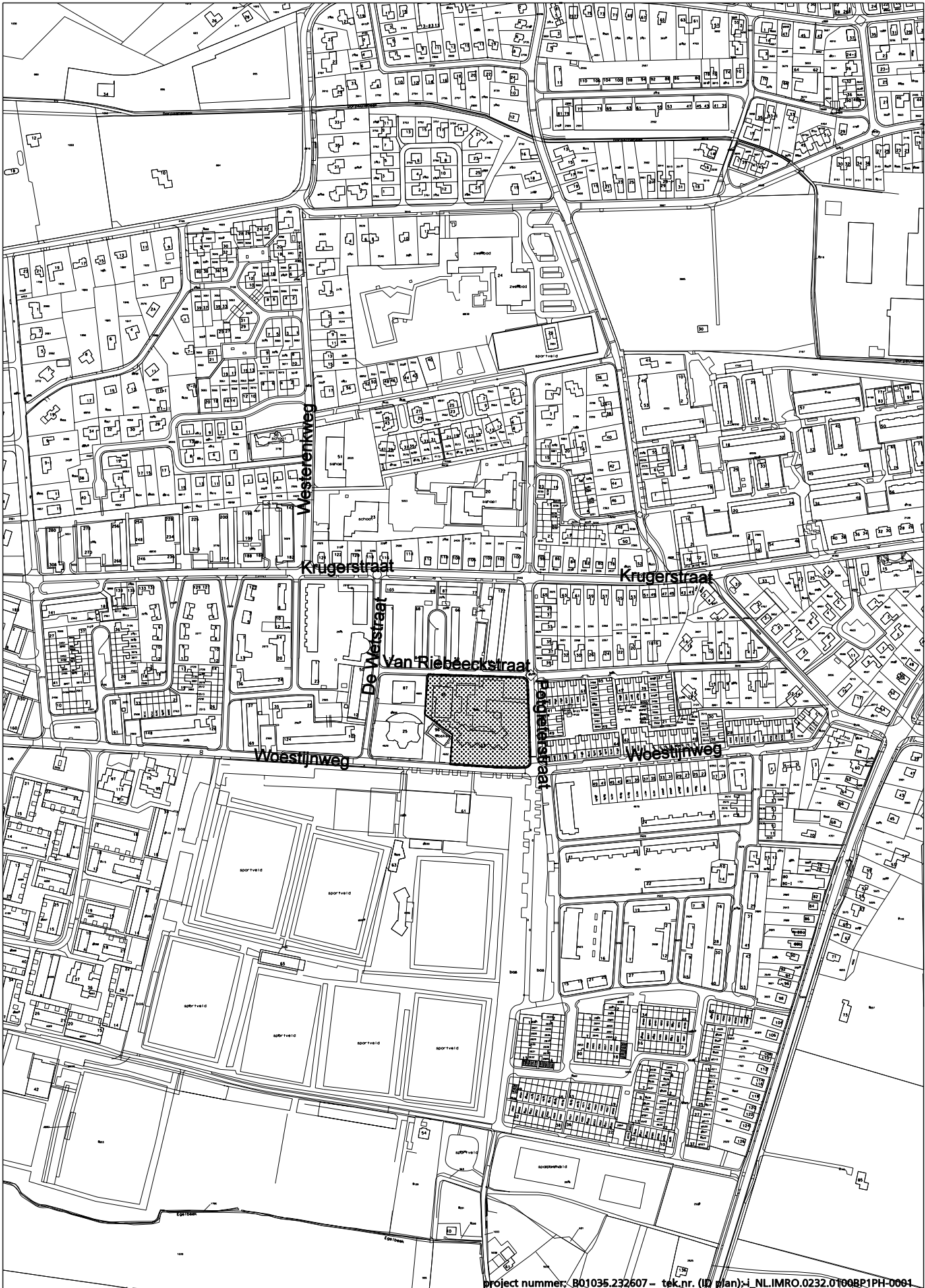
Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	De bij het plan behorende stukken.	4
1.3	Situering en begrenzing plangebied	4
2	Beleid	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Rijk	6
2.2.1	Nota Ruimte	6
2.3	Provincie Gelderland	6
2.3.1	Streekplan Gelderland 2005, de regionale structuurvisie Noord-Veluwe	6
2.3.2	Kwalitatief woonprogramma 2005-2015	6
2.4	Gemeentelijk beleid	7
2.4.1	Toekomstvisie Epe 2010	7
2.4.2	Structuurplan Epe	7
2.4.3	Woonvisie gemeente Epe 2005 - 2015	8
2.4.4	Welstandsnota gemeente Epe	8
2.4.5	Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)	9
3	Onderzoek	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Groenstructuur	10
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	11
3.3.1	Monumenten	11
3.3.2	Archeologie	11
3.4	Ecologie	11
3.5	Water	13
3.6	Milieu	13
3.6.1	Inleiding	13
3.6.2	Mogelijke geluidhinder	14
3.6.3	Hinderafstanden	14
3.7	Luchtkwaliteit	15
3.8	Bodem	15
3.9	Conclusie	16
3.10	Externe veiligheid	16
4	Planbeschrijving	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Woningen	17
4.3	Sfeer en identiteit	17
4.4	Verkeer	19
4.5	Het stedenbouwkundig plan	19

5 Nadere toelichting op de regels	21
5.1 Handhaving	25
6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.1 Algemeen	26
6.2 Economische uitvoerbaarheid	26
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg	26
Bijlage 1 Inspraakverantwoording	27

Separate bijlagen:

- Inventariserend veldonderzoek archeologie Kouwenaarschool Vaassen
- Quick scan Flora- en faunawet Kouwenaarschool te Vaassen



project nummer: B01035.232607 – tek.nr. (ID plan)-i_NL.IMRO.0232.01008R1PH-0001



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Vanwege het vrijkomen van de Kouwenaarschool te Vaassen heeft de gemeente een studie laten verrichten naar de meest wenselijke inrichting van deze locatie. Een invulling als woongebied ligt voor de hand. Stedenbouwkundig adviesbureau WITPAARD heeft in samenspraak met de gemeente een programma van eisen en schetsontwerp opgesteld. Dit schetsontwerp gaat uit van 21 woningen. De locatie zal in twee fasen worden uitgevoerd, waarbij het terrein van de sporthal als laatste fase zal worden uitgevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel deze woningbouw (planologisch) mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West, locatie Kouwenaarschool" omvat de planologisch-juridische regeling die realisatie van woningen mogelijk maakt.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting komt het beleid aan de orde. De resultaten van de onderzoeken wordt beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels. Hoofdstuk 6 behandelt kort de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 zal verslag gedaan worden van inspraak en vooroverleg.

1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN.

Het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West, locatie Kouwenaarschool", bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.0232.0100BP1PH-0001);
- regels.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. In de regels zijn bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig 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, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn vermeld. Tevens wordt hierin verslag gedaan van de inspraak en het gevoerde overleg, op grond van de Bro 2008.

1.3 SITUERING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Op afbeelding 1 is de begrenzing van het plangebied aangegeven. De Woestijnweg, Potgieterstraat en Van Riebeeckstraat zijn de aangrenzende wegen. De bebouwing in het plangebied betreft de (voormalige) Kouwenaarschool en de sporthal. Daaromheen is bestaande woonbebouwing aanwezig. Direct grenzend aan het plangebied (aan de

westzijde) zijn een moskee en een gezondheidscentrum gevestigd. Iets verderop is een kinderdagverblijf gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied liggen de sportvelden van Sportpark "De Kouwenaar". Met name de randen van het plangebied zijn groen.

SPORTHAL**KOUWENAARSCHOOL****MOSKEE****BEPLANTING WOESTIJNWEG****GEZONDHEIDSCENTRUM**

HOOFDSTUK 2

Beleid

2.1 **ALGEMEEN**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 **RIJK**

2.2.1 **NOTA RUIMTE**

De kwaliteit van een deel van de Nederlandse woningvoorraad en woonmilieus voldoet niet meer volledig aan de huidige eisen. Sociale en economische ontwikkelingen leiden tot een omslag in de ontwikkeling van beleid (verbreding naar kwaliteit). Drie centrale principes zijn nu:

- vergroten keuzevrijheid van de burger;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- een betrokken overheid en een beheerste marktwerking.

Overheid en marktpartijen trekken samen op bij de uitvoering van het woonbeleid. Om ook de zwakke groepen op de woningmarkt te beschermen, zal de werking van de markt moeten worden beheerst en zo nodig bijgestuurd. Aan de keuzevrijheid van de burger zullen, om collectieve waarden te beschermen, altijd grenzen moeten worden gesteld.

2.3 **PROVINCIE GELDERLAND**

2.3.1 **STREEKPLAN GELDERLAND 2005, DE REGIONALE STRUCTUURVISIE NOORD-VELUWE**

Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar en geeft de gemeente veel ruimte voor afwegingen in de planvorming. Het Gelders ruimtelijk beleid richt zich op:

- de ruimtebehoefte regelen in regionaal verband;
- de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig gebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt.

Hierbij gebruikmakend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Het Streekplan Gelderland 2005 is mede gebaseerd op de regionale structuurvisies van de verschillende regio's binnen de provincie Gelderland. De gemeente Epe behoort tot de regio Noord-Veluwe.

2.3.2 **KWALITATIEF WOONPROGRAMMA 2005-2015**

De provincie maakt afspraken met gemeenten over woningbouw via het kwalitatief woonprogramma, dat een onderdeel vormt van de provinciale woonvisie waarin per regio een invulling (aantal te bouwen woningen) wordt gegeven en formeel een uitwerking is van

het Streekplan. De gemeenten hebben de taak om gezamenlijk in regionaal verband, de regionale woonopgave te realiseren. Per gemeente zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsrichting van het lokale woonprogramma.

Volgens het afsprakenkader dient de gemeente Epe zich in de periode van 2005-2015 extra in te spannen voor de volgende aandachtspunten:

- meer woningen te realiseren als koopwoningen met een maximale koopprijs v.o.n. van € 160.000 (ambitie-indicatie voor de regio: 15%);
- meer woningen te realiseren als goedkope huurwoningen (ambitie-indicatie voor de regio: 20%);
- een gelijkblijvend aandeel duurdere huurwoningen te behouden (ambitie-indicatie voor de regio: 10%);
- het aandeel dure koopwoningen regionaal gelijk te houden (ambitie-indicatie voor de regio: maximaal 30%);
- levensloopbestendige woningen realiseren in de nieuwbouw of in de bestaande bouw gelijk aan de ambities en programma's (ambitie-indicatie voor de regio: 55% van de nieuwbouw woningen met Woonkeur);
- in de periode 2005 tot en met 2015 in de regio Noord-Veluwe 9.500 woningen netto te realiseren.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1

TOEKOMSTVISIE EPE 2010

Het Ruimtelijk Structuurplan Epe en het Lokaal Sociaal Beleidskader vormen samen de twee kaders van de sociale en fysieke uitwerking van de Toekomstvisie Epe 2010. Het Lokaal Sociaal Beleidskader gaat onder meer in op de leefbaarheid in de dorpen (leefbare en veilige woon- en leefomgeving) en het voorzieningenniveau. Geprioriteerde doelgroepen zijn onder meer zorgbehoevende ouderen/gehandicapten en jeugd/jongeren (behouden voor de gemeente).

Het Ruimtelijk Structuurplan geeft onder meer richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van gebieden binnen de gemeente. Onder meer wordt ingegaan op de kwaliteit van het buitengebied (duurzame ruimtelijke structuur) en de leefbaarheid van de kernen (streefbeelden) en betreffende de ruimtelijke aspecten inzake wonen, werken en zorg.

2.4.2

STRUCTUURPLAN EPE

Het ruimtelijk "Structuurplan Epe" (2005) geeft een visie op de ontwikkeling van de woonkernen en het landelijk gebied van de gemeente Epe. Het plan is de ruimtelijke vertaling van de "Toekomstvisie Epe 2010" (zie 3.2.1). Hierna wordt - voor het zuidelijke en zuidwestelijke gedeelte van de kern Epe (het plangebied) - de beoogde ruimtelijke structuur in het jaar 2025 beschreven.

In de kern Vaassen is de ruimtelijke kwaliteit divers maar over het algemeen goed is. Het grootste deel van de woonbuurten functioneert goed. Het structuurplan geeft aan dat er een aantal ontwikkelingen in de woningvoorraad te verwachten zijn. De gemeente heeft inmiddels door middel van een tweetal herontwikkelingslocaties (Vulcanusterrein en de Pirk) voor wijziging van de functies en bebouwingsstructuren doorgevoerd. Verdere verdichting wordt, behoudens enkele locaties in het centrum, niet nagestreefd. Mogelijke inbreidingslocaties blijven beperkt tot de eventuele herontwikkeling van vrijkomende gronden of complexen of door revitalisering van bestaande buurten.

Verder heeft Vaassen een landelijk, groen karakter. Het grenst enerzijds aan bossen en landbouwgrond, anderzijds is dit karakter ontstaan door de keuze om relatief veel (openbaar) groen te integreren met de woonfunctie. Dit karakter dient bij de verdere ontwikkeling van de kern te worden gerespecteerd. Op enkele plaatsen is een versterking van de groenstructuur gewenst. Er dient hiertoe een samenhangende groen- en wegenstructuur te worden aangebracht, die de bestaande buurten met de omringende wijken, de nieuwe woonbuurten en het landschap verbindt.

De invalswegen zijn belangrijke elementen van de wegen- en de groenstructuur. Deze lijnen leggen een duidelijk verband tussen de hoofdstructuur van het dorp en van het omringende landschap. Het is wenselijk dit beeld ook duidelijk in het straatbeeld tot uitdrukking te laten komen.

2.4.3

WOONVISIE GEMEENTE EPE 2005 - 2015

De woonvisie is op 19 januari 2006 door de raad behandeld. Er zijn een aantal moties en amendementen aangenomen. Dit heeft geleid tot aanpassing van de tabellen in paragraaf 7.3 (verdeling woningen over de diverse categorieën) en hoofdstuk 8 (gewenste locaties). Kern is: meer goedkope en betaalbare woningen in de huur- en koopsector.

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.

De totale bouwopgave voor de periode 2005-2015 wordt gevormd door het huidige tekort en door de behoefte. Dit betekent voor de gemeente Epe circa 1.600 woningen moet bouwen om te voorzien voor de eigen bevolking. Momenteel zijn er op een aantal locaties in ontwikkelingen waar in totaal 800 woningen zullen worden gebouwd. In 2005 is door Companen een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd.

Concluderend ligt voor de gemeente Epe de opgave volgens het woonbehoefte onderzoek met name in de volgende segmenten:

- goedkope meergezinskoopwoningen (appartementen);
- 2 dure meergezinskoopwoningen (appartementen);
- goedkope meergezinshuurwoningen (appartementen);
- betaalbare meergezinshuurwoningen (appartementen).

In deze lijst dienen voldoende seniorenwoningen te worden toegevoegd.

In de woonvisie zijn een aantal gewenste locaties aangegeven, waarvan locatie Kouwenaarschool er één is.

2.4.4

WELSTANDSNOTA GEMEENTE EPE

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 mei 2004 de Welstandsnota gemeente Epe vastgesteld. In de Welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Epe is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente aan de verplichtingen die de Woningwet stelt.

De Welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie gelden. De nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende

gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied gewenst worden. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Het plangebied Kouwenaarschool in Vaassen ligt in welstandsgebied 3. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per gebiedstype genoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Een beoordeling van het bouwplan op zichzelf staand vindt in principe alleen plaats indien dit van belang wordt geacht voor behoud van de bestaande kwaliteit dan wel basiskwaliteit van het gebied. Alleen in uitzonderlijke, en te motiveren gevallen zullen kozijnindelingen en detailleringen meegenomen worden in de beoordeling. Bij deze beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden:

- relatie met de omgeving;
- het bouwplan op zichzelf (alleen indien van belang voor behoud van de bestaande kwaliteit dan wel basiskwaliteit);
- de detaillering.

2.4.5

GEMEENTELIJK VERKEER EN VERVOER PLAN (GVVP)

Het vigerende gemeentelijke verkeersplan uit 1998 (GVVP) onderschrijft de doelstellingen uit de landelijke nota's SVV-II, MPV 3 en 41 en het Provinciale Verkeer en Vervoer Plan (PVVP). Het SVV-II richt zich op een goede bereikbaarheid vanuit economisch oogpunt (auto, openbaar vervoer, fiets), een goede leefbaarheid, een veilige verkeerssituatie en beperking van de mobiliteitsgroei. Het MPV 3 en 4 behelst het vergroten van de verkeersveiligheid onder meer door het concept Duurzaam Veilig, educatie en verdere intensivering van de samenwerking met partners. Het PVVP is een uitwerking van het landelijke beleid.

De gemeente Epe geeft in haar GVVP invulling aan de doelstellingen door zich te richten op het bevorderen van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid en Duurzaam Veilig. Dit betekent het verkeersveiliger maken van de kernen en het weren van ongewenst verkeer. Het creëren van een verkeersluw centrum is daarbij één van de speerpunten. Door ongewenst (vracht)verkeer te weren verwacht men de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de betreffende wijken te verhogen. Een alternatieve route mag geen afbreuk doen aan de bereikbaarheid en mag op andere plaatsen niet leiden tot problemen op het gebied van veiligheid en geluidhinder.

De juridische opzet van het voorliggende bestemmingsplan frustrereert voorgenomen plannen op basis van het GVVP niet.

HOOFDSTUK

3 Onderzoek

3.1

ALGEMEEN

Ingevolge het Besluit op de ruimtelijke ordening moet het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek instellen naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het plangebied.

In dit hoofdstuk zal onder andere ingegaan worden op de aspecten archeologie, ecologie, water, relevante milieuaspecten, luchtkwaliteit, externe veiligheid.

3.2

GROENSTRUCTUUR

In en rondom het plangebied zijn veel bomen aanwezig. Niet alle bomen zijn van goede kwaliteit en/of behoudenswaardig. Door de gemeente is na een inventarisatie van de bomen aangegeven welke beplanting gehandhaafd dient te blijven. Globaal betreft dit het handhaven van:

- de eiken langs de Potgierterstraat (aan te houden afstand tot nieuwbouw van 7 meter);
- een diverse mix van boomsoorten langs de Woestijnweg (aan te houden afstand 5 meter);
- diverse esdoorns langs de Riebeeckstraat (4 meter);
- de berk ten noorden en de tamme kastanje ten oosten van de moskee.

Dit is als uitgangspunt gehanteerd.

Vanwege de omliggende (groen)structuur is het tevens gewenst dat langs de Potgierterstraat de groenstructuur wordt doorgezet. Dit wordt gedaan door het creëren van een "groene wig", welke een contramal vormt van de noordelijk gelegen groene ruimte. Op deze wijze ontstaat er wat "lucht" in het gebied en wordt voorkomen dat alle ruimte volledig versteent.

Door de groenstructuur van de locatie Kouwenaarschool aan de groenstructuur van het noordelijke woongebied te koppelen ontstaat tevens een logische en natuurlijke verbinding tussen bestaand en nieuw woongebied. Dit komt de gehele omgeving ten goede.

De geprojecteerde woningbouw wordt ook op het openbaar groen georiënteerd, zodat voorkomen wordt dat er een anoniem gebied ontstaat. Er is immers sprake van achterkanten van woningen aan de oostzijde van de Potgierterstraat.

3.3 **CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE**

3.3.1 **MONUMENTEN**

Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988. Gemeentelijke monumenten worden aangewezen op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Binnen het plangebied liggen geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

3.3.2 **ARCHEOLOGIE**

Alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen dienen zodanig te worden opgesteld, dat daarin, naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt. Rekening dient te worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten. Op 1 september 2007 is de “Wet op de archeologische monumentenzorg” (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw).

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het “verstoorder betaalt-principe” en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

Door ARCADIS is in september 2008 een inventariserend veldonderzoek archeologie uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO-verkennende fase). Het bureauonderzoek heeft tot doel aan de hand van bestaande bronnen informatie te verwerven over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied en resulteert in een gespecificeerd verwachtingsmodel. Het inventariserend veldonderzoek beoogt deze gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. De conclusies hiervan zijn richtinggevend voor eventueel vervolgonderzoek.

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. Een esdek of resten daarvan zijn niet aangetroffen. Evenmin zijn resten van een E of B-horizont of archeologische indicatoren aangetroffen. Vermoedelijk zijn eventueel aanwezige waarden geheel verdwenen tijdens de bouw van de voormalige gebouwen. Aanbevolen wordt daarom het gebied vrij te geven van archeologisch vervolgonderzoek. De implementatie van dit selectie-advies ligt bij het Bevoegd Gezag, de gemeente Epe.

Het inventariserend veldonderzoek archeologie is separaat bij dit plan toegevoegd.

3.4 **ECOLOGIE**

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de 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 een samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur: Natura 2000. Twee van de regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moeten brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden

voor zeldzame en bedreigde vogelsoorten. De Habitatrictlijn heeft tot doel de habitats van zeldzame planten- en diersoorten te beschermen.

Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese ecologische hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrictlijn vallen. De Habitatrictlijn bevat een lijst met beschermde habitats en soorten. Op basis van deze lijsten is onderzocht welke gebieden van belang zijn voor deze soorten. De ecologisch belangrijke gebieden zijn aangewezen als speciale beschermingszones. Aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden worden juridisch beschermd. Dit betekent dat intensiveringen van het huidige gebruik en nieuwe activiteiten moeten worden beoordeeld op mogelijk schadelijke gevolgen, met inbegrip van de zogeheten externe werking. De bescherming van de gebieden is sinds 1 oktober 2005 vastgelegd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet.

In september 2008 is door ARCADIS een quickscan flora- en faunawet uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Soortenbescherming

- In het gebied komen mogelijk soorten voor die door de Flora- en faunawet worden beschermd.
- Door naleving van het ecologisch protocol (zie § 3.4) kan een deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden.
- Niet alle schade is te vermijden, waardoor voor enkele zoogdieren en amfibieën verbodsbepalingen worden overtreden. Voor enkele van deze zoogdieren en amfibieën (tabel 1) gelden vrijstellingen.
- Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar het voorkomen van vlermuizen en hun gebruik van het plangebied. Voor vlermuizen geldt geen vrijstelling. In dit onderzoek kan, zonder extra inspanning, ook gekeken worden naar verblijfplaatsen van kauw, huismus en spreeuw.
- Vaste verblijfplaatsen van vlermuizen zijn jaarrond beschermd. Indien deze verblijfplaatsen aangetroffen worden in het plangebied en schade niet voorkomen kan worden, dient er een ontheffing te worden aangevraagd.
- Voor de vrijgestelde soorten en niet beschermde soorten blijft wel de zorgplicht gelden. Aan de zorgplicht kan worden voldaan door tijdens de uitvoering de maatregelen uit het ecologisch protocol te volgen.

Gebiedenbescherming

Het plangebied ligt niet in het Natura 2000-gebied Veluwe. De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied bedraagt ongeveer 1.500 m. Bovendien wordt de locatie omringd door woonwijken en sportvelden. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er negatieve effecten van de geplande activiteiten op de ecologische waarden binnen het Natura 2000-gebied zullen zijn. De Ecologische Hoofdstructuur is gelegen op een afstand van ongeveer 600 meter van het plangebied. Aangezien in de huidige situatie ook woningen aanwezig zijn, zijn er geen veranderende invloeden te verwachten op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Toetsing aan het beleidskader van de EHS is daarom niet noodzakelijk.

Vervolgstappen

Aangezien de realisatie van woningbouw op het terrein van de sporthal in de laatste fase wordt gerealiseerd, zal de sporthal ook dan pas worden gesloopt. Te zijner tijd dient een

aanvullend onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen van vleermuizen in de sporthal. Dit onderzoek kan plaatsvinden in de periode half maart tot half oktober.

Indien vleermuizen aanwezig zijn, dient overleg met DLG plaats te vinden over de uit te voeren vervolgstappen (compensatie, ontheffing)

Aanbevelingen

- Bij de inrichting van het plangebied kan met ecologische waarden rekening worden gehouden door de bestaande begroeiingen zoveel als mogelijk te integreren in het plan.
- De gebouwen kunnen vleermuisvriendelijk en vogelvriendelijk worden gebouwd. Vogels als huismus en gierzwaluw, waarvan de nestgelegenheid in Nederland afneemt, kunnen zo profiteren van nieuwe nesten. Speciale dakpannen en/of neststenen kunnen worden aangebracht in de nieuwe gebouwen.
- Voor sommige vleermuissoorten kunnen vleermuiskasten worden opgehangen. Stootvoegen aan de bovenzijde van gemetselde muren kunnen worden opgehouden. Ook kunnen kleine openingen achter windveren (circa 2 cm) worden behouden.
- Wellicht kunnen er kruidenrijke bermen of stroken in het plangebied geïntegreerd worden. Dit levert een geschikt habitat op voor veel soorten als dagvlinders en zoogdieren.
- Door deze kleine aanpassingen kan de biodiversiteit in het gebied behouden blijven of toenemen. De kosten van dergelijke maatregelen zijn veelal minimaal.

De quickscan flora- en faunawet is separaat bij dit plan toegevoegd.

3.5

WATER

Door de klimaatverandering moet rekening worden gehouden met nattere en zachtere winters en drogere zomers met zo nu en dan een hevige regenbui. Dit vergt een ander waterbeheer in de 21e eeuw en meer ruimte voor water. In juli 2003 sloten rijk, provincies, waterschappen en gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit bestuursakkoord staat beschreven hoe de partijen omgaan met water en welke maatregelen de overheden gaan uitvoeren. Gemeenten en waterschappen dienen bijvoorbeeld de stedelijke wateropgaven in beeld te brengen, met het oog op de bestrijding van wateroverlast in de kernen. Daarnaast is in het kader van bestemmingsplannen een watertoets wettelijk verplicht. Een bestemmingsplan dient een waterparagraaf te bevatten, waarin beschreven wordt op welke manier het plan rekening houdt met de waterhuishouding. Alle boringen uit het bodemonderzoek laten zien dat er tot op een diepte van 4 meter (grondwaterstand) in een homogene bodemopbouw voorkomt. Er kan dus worden afgekoppeld en geïnfiltreerd.

3.6

MILIEU

3.6.1

INLEIDING

In het kader van het bestemmingsplan dient (waar nodig) aandacht geschonken te worden aan diverse aspecten die betrekking hebben op het milieu. Het betreft vooral aspecten met een relatie naar de Wet milieubeheer dan wel de direct in de Wet op de Ruimtelijke Ordening neergelegde verplichtingen om in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan aandacht te schenken aan relevante bepalingen van de Wet geluidhinder. Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten die voor het plangebied relevant (kunnen) zijn.

3.6.2

MOGELIJKE GELUIDHINDER

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 (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaaai. Industrielawaai en spoorweglawaaai is niet aan de orde in Epe.

Wegverkeerslawaaai

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai. Dit onderzoek moet aantonen of er door de uitbreiding sprake is van een reconstructiesituatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met één of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met één of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Voor de wegen in de directe omgeving geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Een akoestisch onderzoek kan dus achterwege worden gelaten.

3.6.3

HINDERAFSTANDEN

Ten zuiden van de locatie Kouwenaarschool zijn sportvelden aanwezig met bijbehorende lichtmasten. De afstand van de woningbouwlocatie tot aan de lichtmasten dient 50 meter te bedragen. Dit is ook (ruimschoots) het geval. Ook ten opzichte van de kantine bij de sportvelden ligt de locatie Kouwenaarschool op voldoende afstand. Geconcludeerd kan worden dat de sportvelden geen belemmering vormen voor de voorgenomen woningbouw.

Ten westen van de locatie is een moskee gevestigd. De toetsingsafstand van een moskee tot aan gevoelige functie zoals woningbouw is op basis van "Bedrijven en Milieuzonering" 30 meter. Dit is echter een eerste ruimtelijke toets, waarvan gemotiveerd afgeweken kan

worden. Omdat de moskee in onderhavige situatie een geringe omvang heeft en maar weinig gevelopeningen, kan de toekomstige woningbouw op geringere afstand worden gesitueerd. Daarnaast kan tevens vermeld worden dat er vanuit het bestuur van de moskee geen bezwaar is tegen de voorgenomen woningbouw.

3.7

LUCHTKWALITEIT

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd.

Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ruimtelijk-economische besluiten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Onderhavig plan blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

3.8

BODEM

Door Tebodin zijn in december 2006 ter plaatse van de voormalige Kouwenaarschool aan de Van Riebeeckstraat 85 in Vaassen 2 bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze bodemonderzoeken hebben als kenmerk 36733.01 en 36733.02.

Het eerste onderzoek betreft een onbebouwd perceel van ongeveer 300 m² dat is gelegen naast Woestijnweg 96 in Vaassen.

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK is aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn voor geen van de onderzochte stoffen verhoogde gehalten aangetroffen. Het perceel is ook onderzocht op de aanwezigheid van asbest. In de grond is een heel licht verhoogd gehalte aan asbest gevonden.

Het aangetroffen gehalte zit ver onder het gehalte voor nader onderzoek.

Het tweede onderzoek betreft het terrein van de voormalige school aan de Van Riebeeckstraat 85 in Vaassen. Dit terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 8.100 m².

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, PAK en minerale olie zijn aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn voor geen van de onderzochte stoffen verhoogde gehalten aangetroffen. Het perceel is ook onderzocht op de aanwezigheid van asbest. In de grond is geen verhoogd gehalte aan asbest gevonden.

3.9

CONCLUSIE

Op het perceel is geen uitloper van de voormalige stortplaats aan de Potgietierstraat aangetroffen. Deze voormalige stortplaats ligt ten oosten van de onderzochte locatie. 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.

Er dient bij de verwerking van grond en puin afkomstig van de locatie en eventueel aangevoerde grond en bouwstoffen gewerkt te worden overeenkomstig de regels van het Bouwstoffenbesluit. 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.

3.10

EXTERNE VEILIGHEID

Bij de 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, 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 in voorkomend geval te worden geïnventariseerd. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het individueel (of plaatsgebonden) risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Na raadpleging van de Risicokaart van de Provincie Gelderland kan worden geconcludeerd dat in of dichtbij het projectgebied geen lpg-tankstations en bedrijven en opslagplaatsen met chemische stoffen aanwezig zijn.

Ook is geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende wegen dan wel de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

HOOFDSTUK

4 Planbeschrijving

4.1 **ALGEMEEN**

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling om woningbouw op de locatie Kouwenaarschool te Vaassen mogelijk te maken.

4.2 **WONINGEN**

Voor wat betreft de gebieden, die zijn te beschouwen als woongebied kan worden opgemerkt dat handhaving van de woonfunctie voorop staat. Naast de grondgebonden woningen en appartementen zijn geen bijzondere woonvormen aanwezig.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep aan huis een algemeen aanvaarde activiteit binnen de woonbestemming. Het betreft hier beroepsuitoefeningen die door hun aard aanvaardbaar zijn binnen de woonomgeving. In de in de regels opgenomen definitie is - met inachtneming van de ter zake gevormde jurisprudentie - aangegeven wat onder deze activiteiten dient te worden begrepen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de woonfunctie, waarop ook de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient te blijven. Eveneens moet worden benadrukt dat onder een aan huis verbonden beroep de uitoefening van ambachten zoals een kapper niet wordt begrepen.

4.3 **SFEER EN IDENTITEIT**

Het plangebied heeft een geringe omvang. De omliggende stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door minder aantrekkelijke achterkanten (Potgieterstraat), zijkanten van woningen (Van Riebeeckstraat) en diverse functies die geen directe relatie met woningbouw hebben (moskee, gezondheidscentrum). Het plangebied staat in stedenbouwkundig opzicht daarom min of meer op zichzelf. Dit heeft als gevolg dat de nieuwe invulling zelf het gezicht van de locatie moet bepalen. Hiervoor is een hoge architectonische kwaliteit van de nieuwbouw vereist. Deze kwaliteit zal zeker ook de omgeving positief (moeten) beïnvloeden. De sfeer van de nieuwbouw is te omschrijven als robuust. Lessenaarsdaken of een platte afwerking is mogelijk. Er wordt veel aandacht besteed aan de detaillering.

Ruimtelijke structuur

Vanuit de ruimtelijke structuur zijn er zijn diverse uitgangspunten te noemen waaraan de nieuwe invulling zal moeten voldoen. Onderstaand worden deze uitgangspunten benoemd en kort toegelicht.

Moskee

Vanwege de aanwezigheid van de moskee aan de Woestijnweg verdient de (stedenbouwkundige) inpassing van woningbouw rondom de moskee extra aandacht. Dit is in het stedenbouwkundig plan uitgewerkt en vormgegeven.

Groenstructuur

In en rondom het plangebied zijn veel bomen aanwezig. Niet alle bomen zijn van goede kwaliteit en/of behoudenswaardig. Door de gemeente is na een inventarisatie van de bomen aangegeven welke beplanting gehandhaafd dient te blijven. Globaal betreft dit het handhaven van:

- de eiken langs de Potgierterstraat (aan te houden afstand tot nieuwbouw van 7 meter);
- een diverse mix van boomsoorten langs de Woestijnweg (aan te houden afstand 5 meter);
- diverse esdoorns langs de Riebeeckstraat (4 meter);
- de berk ten noorden en de tamme kastanje ten oosten van de moskee.

Dit is in het plan als uitgangspunt gehanteerd.

Vanuit de omliggende (groen)structuur bekeken is het tevens gewenst dat langs de Potgierterstraat de groenstructuur wordt doorgezet. Voorgesteld wordt dit te doen door het creëren van een "groene wig", welke een contramal vormt van de noordelijk gelegen groene ruimte. Op deze wijze ontstaat er wat "lucht" in het gebied en wordt voorkomen, dat alle ruimte volledig versteent.

Door de groenstructuur van de locatie Kouwenaarschool aan de groenstructuur van het noordelijke woongebied te koppelen ontstaat tevens een logische en natuurlijke verbinding tussen bestaand en nieuw woongebied. Dit komt de gehele omgeving ten goede.

Gewenst is dat de geprojecteerde woningbouw ook op het openbaar groen georiënteerd wordt, zodat voorkomen wordt dat er een anoniem gebied ontstaat. Er is immers sprake van achterkanten van woningen aan de Potgierterstraat.

Oriëntatie nieuwbouw - verbetering omgeving plangebied

Met een goede stedenbouwkundige invulling van de locatie kan de uitstraling van het gehele gebied (dus ook de omgeving) verbeterd worden. Er zijn diverse problemen die kunnen worden opgelost.



De Woestijnweg ter plaatse van het plangebied wordt in de huidige situatie als anoniem ervaren.

Dit komt doordat er vanuit de omgeving nauwelijks zicht is op deze weg. De parkeergelegenheid en afscherpende beplanting van de sportvelden (en speeltuin) maakt de beleving niet aantrekkelijker.

Het is vanuit stedenbouwkundig opzicht gewenst woonbebouwing te projecteren langs dit deel van de Woestijnweg, om de anonimiteit op te heffen.

Ook aan de Potgierterstraat is een minder aantrekkelijk straatbeeld aanwezig, zoals reeds genoemd bij het aspect groenstructuur. Het beeld langs deze straat kan aanzienlijk worden verbeterd als er een groene ruimte wordt aangelegd, waarop tevens woningbouw wordt georiënteerd.



project nummer: B01035.232607 tek.nr. (ID plan): I-NL.IMRO.0232.0100BP1PH-0001



Bij voorkeur worden ook voorkanten van woningen op de Van Riebeeckstraat geprojecteerd. Omdat in de bestaande situatie vooral eindgevels grenzen aan de noordkant van de Van Riebeeckstraat is het bebouwingsbeeld hier niet erg representatief. De meest aantrekkelijk optie om dit gebied te verbeteren is dit te doen zoals aangegeven op het schetsje op pagina 14. De arcering geeft het openbare gebied aan. De nieuwe woningen zouden vooral op dit gebied (tussen de voorkanten van de ter plekke aanwezige rijenwoningen) moeten uitkijken. Een oriëntatie op het naastgelegen gezondheidscentrum wordt als onlogisch en ongewenst beschouwd.

Ten aanzien van de bouwhoogte zijn volumes van 2 bouwlagen met een kap (of terugliggende 3e laag) acceptabel. Vanwege de ruime profielen zijn langs de Potgieterstraat en Woestijnweg ook volumes van 3 bouwlagen acceptabel. Ten zuiden van het plangebied vindt er herontwikkeling van de Vogelbuurt plaats. Hiermee wordt bij de uitwerking tevens rekening gehouden.

4.4

VERKEER

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt vormt het plangebied geen grote ingreep op de bestaande situatie. De omvang van het gebied is dusdanig klein (circa 20 woningen) dat de verkeersbewegingen eenvoudig op de bestaande infrastructuur kunnen worden afgewikkeld. De percelen zullen voor een groot deel ook vanaf de bestaande wegen worden ontsloten.

Opgemerkt dient te worden dat een ontsluiting vanaf de Woestijnweg het plangebied in ongewenst is. De reden hiervoor is dat de Woestijnweg voorziet in een ontsluiting met de sportvelden. Om die reden vindt een deel van het parkeren ten behoeve van de sportvelden plaats aan de Woestijnweg. Het is vanuit veiligheidsaspecten ongewenst dat er een directe relatie komt tussen het plangebied en de Woestijnweg. Voorkomen moet worden dat het plangebied als opvang voor parkeren ten behoeve van de sportvelden fungeert.

Voor de hand liggend is het uitgangspunt dat in voldoende parkeermogelijkheid moet worden voorzien. De normen van het CROW worden gehanteerd.

4.5

HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De bebouwing volgt de aangrenzende wegen. Langs de Potgieterstraat is een groene ruimte (een soort wig) gepland in aansluiting op de groene ruimte ten noorden van het plangebied (ook aan de Potgieterstraat). Met deze invulling wordt een kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving beoogd. Zie afbeelding 2.

Het plangebied bevat 21 woningen te weten: 2 vrijstaande woningen, 2 halfvrijstaande woningen, 7 rijenwoningen en 7 appartementen.

Ten aanzien van de bebouwingshoogte geldt het volgende:

Van Riebeeckstraat

Rijenwoningen	2 bouwlagen + kap
halfvrijstaande woningen	2 bouwlagen + kap

Potgieterstraat

Rij van 7 woningen aaneen	2 bouwlagen + lessenaarsdak (voorzijde)
---------------------------	---

Woestijnweg

Appartementengebouw

3 bouwlagen + penthouse op de 4e laag

Vrijstaande woningen

2 bouwlagen + kap

Om de bebouwing langs de “groene wig” te laten aansluiten bij het noordelijk gelegen groene veldje, is het gewenst dat de bouwhoogte niet teveel van de drie bouwlagen afwijkt. Om die reden dient bij de rijenwoningen aan de groene wig, bebouwing van twee lagen en een lessenaarsdak (hoogste zijde aan Potgierterstraat) te worden toegepast.

Een ander belangrijk uitgangspunt betreft de overgang van zij- en achtertuinen naar de openbare ruimte. Omdat het parkeren in het “binnengebied” wordt opgelost, zal er bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de erfafscheidingen. Deze dienen in het bouwplan mee ontworpen te worden.

HOOFDSTUK

5

Nadere toelichting
op de regels***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);

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 bouwmassa 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.

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.

Tuin

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

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende 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 bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Overeind blijft de behoefte om de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen te maximeren, 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.

Anti-dubbelregel

Hier is (conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening) de anti-dubbelregel 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 automatische zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van

onthefing moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

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.

5.1

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

Economische en
maatschappelijke
uitvoerbaarheid**6.1** ALGEMEEN

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.16 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Onder omstandigheden kan de gemeenteraad daarvan afzien. Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid moet opgemerkt worden dat het in de onderhavige situatie een gemeentelijk initiatief betreft, waarbij de gemeente de kosten voor de procedure, alsmede de uitvoering van het project, voor zijn rekening neemt.

6.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden vermeld dat daarin mede inzicht kan worden verkregen door gelegenheid tot inspraak te geven. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 3 december 2008 voor inspraak ter inzage gelegen. Er is 1 reactie ontvangen. Voorst is het voorontwerp voor overleg aangeboden. Van het Waterschap is de reactie ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen. Voor meer informatie over inspraak en overleg wordt korthedshalve verwezen naar de als bijlage bij de toelichting opgenomen Inspraakverantwoording.

maart 2009.

BIJLAGE 1

Inspraakverantwoording



Gemeente Epe

Adviesnota

Onderwerp Accordering ontwerpbestemmingsplan Kouwenaarschool

Dossiernr.

2009-04198

Probleemstelling

Op de locatie Kouwenaarschool was voorheen een school gevestigd. De gymzaal is nog aanwezig en in gebruik. Het ontwerp-bestemmingsplan "woningbouwlocatie Kouwenaarschool" voorziet in de bouw van 21 woningen. Het plan is voorzien van een fasering. In de eerste fase zullen 16 woningen worden gerealiseerd. Na sloop van de gymzaal zal de tweede fase worden gestart waarbij 5 woningen worden gerealiseerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan Locatie Kouwenaarschool 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 is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Deze reactie heeft tot een beperkt wijzigingsvoorstel geleid met betrekking tot de positionering van het penthouse op het appartementengebouw

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

- 1.) in te stemmen met de inspraakverantwoording en het bijgevoegde ontwerpplan voor 6 weken ter visie te leggen ex. artikel 3.8 Wro met bijhorende publicatie in de Staatscourant en het Veluws nieuws;
- 2.) het ontwerpplan digitaal beschikbaar te stellen op de gemeentelijke website;
- 3.) de VROM-inspectie, de provincie Gelderland en het Waterschap per e-mail in kennis te stellen van de ter visie legging;
- 4.) de inspreker per brief de inspraakverantwoording toe te sturen.



Gemeente Epe

Beslissingsblad

- 5 MAART 2009

Onderwerp Accordering ontwerpbestemmingsplan Kouwenaarschool

Dossiernr.	2009-04198
------------	------------

Voorgesteld besluit

Het college besluit om:

1. in te stemmen met de inspraakverantwoording en het bijgevoegde ontwerpplan voor 6 weken ter visie te leggen ex. artikel 3.8 Wro met bijhorende publicatie in de Staatscourant en het Veluws nieuws;
2. het ontwerpplan digitaal beschikbaar te stellen op de gemeentelijke website;
3. de VROM-inspectie, de provincie Gelderland en het Waterschap per e-mail in kennis te stellen van de ter visie legging;
4. de inspreker per brief de inspraakverantwoording toe te sturen.

Paraaf secretaris

Mandaatbesluit portefeuillehouder

datum

Beslissing B&W

paraafbesluit burgemeester en wethouders

akkoord

B	W	W	W

bespreken

B	W	W	W

vergadering burgemeester en wethouders

datum

11 MAART 2009

datum

reden waarom toelichting wordt verlangd c.q. eventuele opmerkingen van secretaris

besluit

--	--

akkoord

B	W	W	W

Mede afgedaan (registratienr(s) ingekomen brieven)

Verwerking Bestuurszaken

Verwerking DIV

Advertentie

GEMEENTE EPE
voorontwerpbestemmingsplan
Kouwenaarschool
Inspraakverantwoording Februari 2009

Inspraakverantwoording voorontwerpbestemmingsplan "Vaassen zuid en west, locatie Kouwenaarschool", februari 2009

- 1 Inleiding
- 2 Verslag hoorzitting
- 3 Samenvatting inspraakreactie en reactie gemeente
- 4 Overleg artikel 10 van het Bro '85

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Vaassen zuid en west, locatie Kouwenaarschool" omvat de planologisch-juridische regeling voor de woningbouwontwikkeling locatie Kouwenaarschool.

Op de locatie Kouwenaarschool was voorheen een school gevestigd. De gymzaal is nog aanwezig en in gebruik. Het ontwerp-bestemmingsplan "woningbouwlocatie Kouwenaarschool" voorziet in de bouw van 21 woningen. Het plan is voorzien van een fasering. In de eerste fase zullen 16 woningen worden gerealiseerd. Na sloop van de gymzaal zal de tweede fase worden gestart waarbij 5 woningen worden gerealiseerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan Locatie Kouwenaarschool 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 is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Deze reactie heeft niet tot een wijzigingsvoorstel geleid.

2 Verslag hoorzitting

Inspreker is uitgenodigd op een hoorzitting om een nadere toelichting te geven op de ingediende zienswijze. Onderstaand volgt het verslag.

Datum: 12-02-2009, 13.30 uur
 Aanwezig: Dhr. en mevr. Tillema (Potgieterstraat 49, 8172 XD Vaassen, tel. 0578-577874).
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Zienswijze

Dhr. en mevr. Tillema maken gebruik van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de door hen schriftelijk ingediende zienswijze (kenmerk 2008-28416, d.d. 30-12-2008). De wethouder legt de procedure m.b.t. het bestemmingsplan en de zienswijze uit.

Dhr. en mevr. Tillema wonen tegenover het te bouwen appartementengebouw. Dit gebouw zal 12 meter hoog worden. Zij vragen zich af of er behoefte is aan nog een landmark: er staan al hoge gebouwen in de directe omgeving. Zij twifelen er daarnaast aan of er wel behoefte bestaat aan het bouwen van appartementen. Volgens de wethouder is hier voldoende vraag naar.

De wethouder wijst erop dat 12 meter niet hoog is, de nokhoogte is maar net iets hoger dan die van een gewone woning. Een gebouw van die hoogte hoeft geen massale uitstraling te hebben, een meter hoger of lager maakt daarbij niet altijd uit. Dhr. en mevr. Tillema zouden de voorkeur geven aan het bouwen van twee extra vrijstaande woningen. Naast de moskee worden al twee vrijstaande huizen gebouwd, volgens hen is er veel vraag naar dure woningen.

De wethouder denkt dat de woningbouw een opwaardering van de buurt zal betekenen. Dhr. Tillema is het hier niet mee eens. Dat het appartementengebouw zal bestaan uit vier verdiepingen en een penthouse zal volgens hem bovendien betekenen dat ze minder zonlicht in de tuin zullen krijgen. Het gebouw zal op dertig meter vanaf hun huis gebouwd worden.

Dhr. Tillema vraagt of de plannen alsnog aangepast zouden kunnen worden. Hij zou graag zien dat er vier vrijstaande woningen gebouwd zouden worden en dat die woningen en het appartementengebouw van plek zouden wisselen. In dat geval zou het appartementengebouw naast de moskee komen te staan.

Dhr. Tillema maakt zich verder zorgen over het gebrek aan parkeergelegenheid. Onlangs kon Stilema niet door de van Riebeeckstraat vanwege de geparkeerde auto's. Er staan in de buurt overal auto's geparkeerd waar ze niet horen, ook op speelweide, binnenpleinen en braakliggend terrein. De parkeerdruk in de buurt is hoog: naar schatting 80% van de huishoudens heeft twee auto's. Dhr. Tillema stelt voor om extra parkeerplaatsen aan te leggen in de Potgieterstraat.

De wethouder geeft aan dat wethouder de Vries de portefeuillehouder is voor het wijkverkeersplan. Het zou kunnen zijn dat er al een wijkverkeersplan voor deze wijk is vastgesteld of binnenkort zal worden vastgesteld, dit zal worden nagevraagd bij wethouder de Vries. In het bestemmingsplan voor de Kouwenaarschool wordt rekening gehouden met de huidige normen voor nieuwbouw. Volgens dhr. Tillema bestaan de parkeerproblemen een veel groter gebied.

Door de huidige crisis is het onzeker wanneer er gebouwd zal worden. Het ligt vast dat een appartementencomplex zal worden gebouwd, dit is meegenomen in de exploitatie van het plan. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bestaat de mogelijkheid om een planschadeprocedure te volgen.

De familie Tillema zou graag een verslag van de hoorzitting ontvangen. De wethouder zegt toe dat dit zal worden toegestuurd tegelijkertijd met het toesturen van het bestemmingsplan aan de raad.

3 Samenvatting inspraakreactie en reactie gemeente

1. C.P. Tillema, Potgieterstraat 49, 8172 XD Vaassen.

Samenvatting.

De brief is aan de raad gericht. Vanwege de status van de procedure (inspraak) wordt de reactie in deze inspraakverantwoording afgedaan door het college.

De heer Tillema is buurtbewoner en is verheugd met de planontwikkeling maar maakt zich zorgen over de deelaspecten parkeren en de hoogte van het appartementengebouw.

Ten aanzien van het parkeren geeft hij aan dat er op dit moment parkeerproblemen zijn in de wijk. Hij geeft als suggestie om meer parkeergelegenheid te realiseren in het plan.

Ten aanzien van de hoogte van het appartementengebouw is hij van mening dat de hoogte van het appartementen zonlicht en uitzicht ontnemt aan zijn woning.

Reactie gemeente.

parkeren

In de aanleg van de eerste fase worden direct alle parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betreft 29 parkeerplaatsen die in totaal 21 woningen dienen te voorzien. Daarnaast zullen 7 woningen op eigen terrein minimaal één parkeergelegenheid hebben. Dit houdt in dat er totaal 36 parkeerplaatsen zijn voor 21 woningen wat betekent dat een parkeerbalans is aangehouden van 1,7 parkeerplaats per woning. Zeker voor appartementen is dit een ruime norm. Een definitieve inrichtingsschets van het openbaar gebied zal op een later tijdstip worden gemaakt. Daarbij zal worden beoordeeld of het mogelijk is om het aantal parkeerplaatsen te vermeerderen met ongeveer 2 parkeerplaatsen.

hoogte appartementengebouw

Het appartementengebouw heeft een hoogte van 12 meter. De eerste drie bouwlagen zullen de mogelijkheid bieden voor 6 appartementen (2 per laag). De vierde laag zal de mogelijkheid bieden voor een penthouse.

Stedenbouwkundig is dit de juiste plaats voor het appartementengebouw omdat hiermee de Potgietenstraat als woonstraat een duidelijk en logisch beginpunt krijgt die wordt voortgezet door een begeleidende groenstructuur. Tegemoetkomend aan de inspraakreactie zal wel in de voorschriften worden vastgelegd dat de penthouse enigszins terugliggend op het gebouw zal worden gepositioneerd. Dit wordt gedaan door het appartementengebouw een hoogte van 9 meter te geven met een afwijkende hoogte van 12 meter voor het deel van het gebouw waar het penthouse wordt gerealiseerd.

4 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 reactie is nog niet ontvangen. Aangenomen wordt echter dat er geen opmerkingen van rijksbelang zullen zijn. Mochten deze opmerkingen alsnog komen dan zullen ze eventueel worden meegenomen bij de vaststelling.

Ad 3. VROM inspectie Regio Oost

Samenvatting overlegreactie

De reactie is nog niet ontvangen. Aangenomen wordt echter dat er geen opmerkingen van rijksbelang zullen zijn. Mochten deze opmerkingen alsnog komen dan zullen ze eventueel worden meegenomen bij de vaststelling