

Bestemmingsplan

Epe, Florin (Prinses Julianalaan 2)

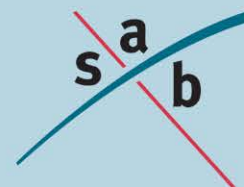
Toelichting

Gemeente Epe

Datum: 8 december 2016

Projectnummer: 150440

ID: NL.IMRO.0232.EPE027Julianalaan2-VBP1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Epe	6
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Toekomstige situatie plangebied	9
3	Beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Conclusie	25
4	Onderzoek/verantwoording	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Geluid	26
4.3	Bodem	29
4.4	Bedrijven en milieuzonering	30
4.5	Luchtkwaliteit	31
4.6	Water	32
4.7	Flora en fauna	36
4.8	Archeologie	39
4.9	Cultuurhistorie	40
4.10	Externe veiligheid	41
4.11	Verkeer en parkeren	43
4.12	Economische uitvoerbaarheid	45
5	Wijze van bestemmen	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Dit bestemmingsplan	47
6	Procedure	49
6.1	Vorbereiding en inspraak	49
6.2	Overleg	49
6.3	Zienswijzen	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 4: Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 7: Nota inspraak en vooroverleg

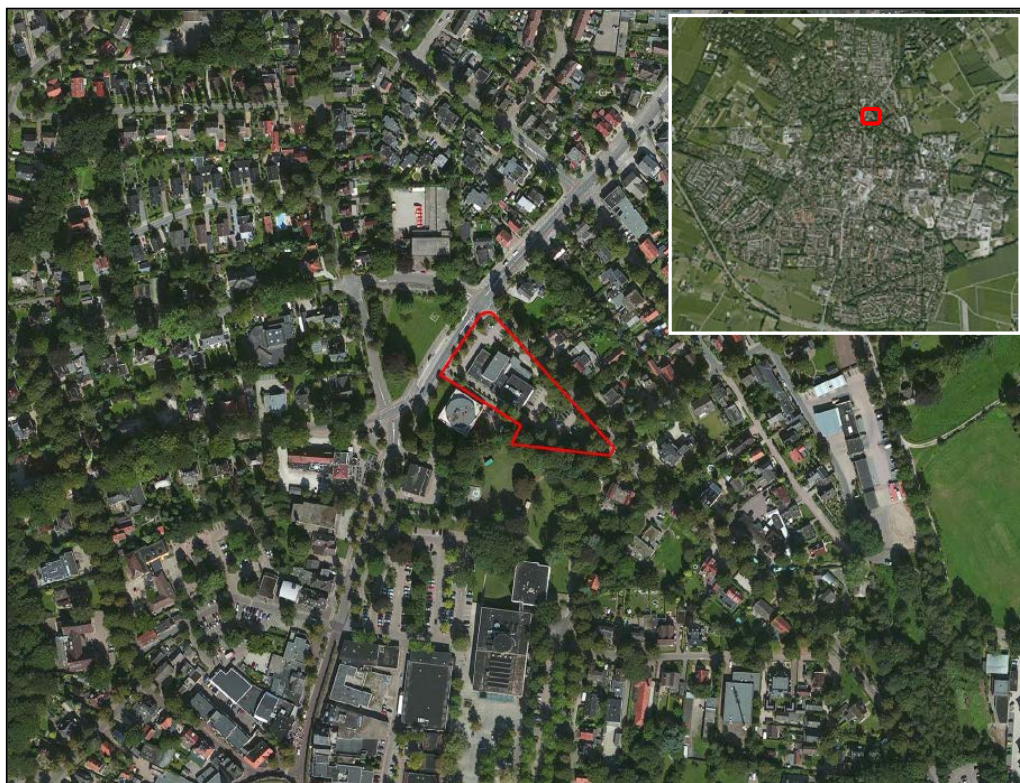
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

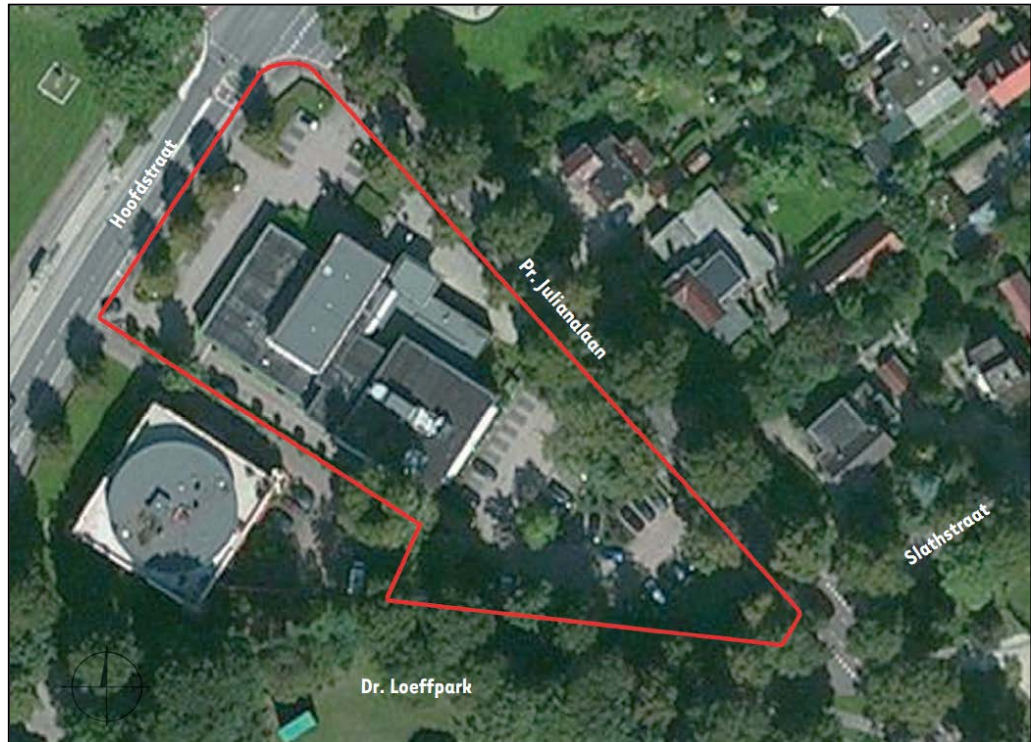
Holland Huis is voornemens om twee appartementenvilla's met in totaal 25 duurzame levensloopbestendige appartementen aan de Prinses Julianalaan 2 in Epe te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Centrum Epe'. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Gemengd'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden bieden geen juridisch-planologisch kader voor de beoogde twee appartementengebouwen. Hierdoor dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Epe. Het vormt min of meer de noordelijke grens van het centrum. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Hoofdstraat en het daaraan liggende park, aan de noordzijde door de Prinses Julianalaan met aan de overzijde woningen, aan de zuidzijde door woningen en het Loeffpark. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een bank, apotheek, een kerk en diverse winkels. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de verbeelding, behorende bij voorliggend bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied in Epe (rood kader)

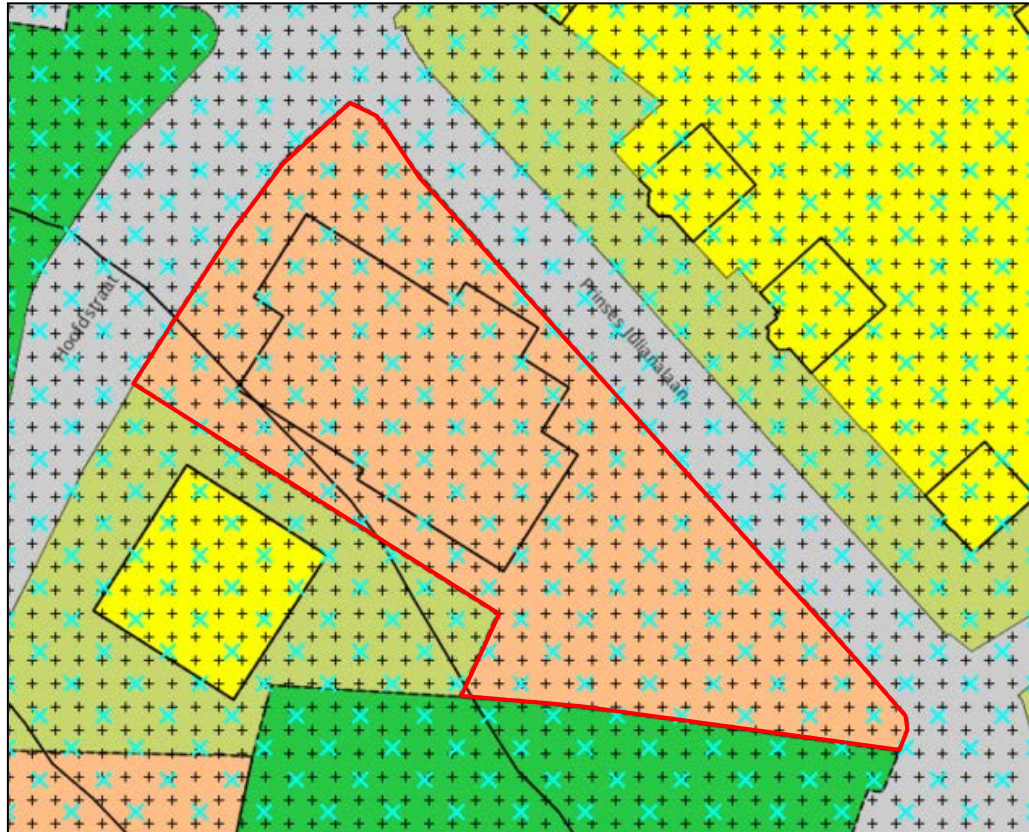


Globale begrenzing van het plangebied (rood kader)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Centrum Epe'. Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Epe en deels onherroepelijk geworden op 19 mei 2014. Aan de gronden in het plangebied is de bestemming 'Gemengd' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen en kantoren met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Ter plaatse van het plangebied is voor een deel een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. De realisatie van de beoogde appartementengebouwen is binnen de gebruik- en bouwmogelijkheden van deze bestemming niet mogelijk. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De globale begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Centrum Epe', met aanduiding plangebied (rood kader)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Epe

2.1.1 Algemeen

De kern Epe maakt deel uit van de gemeente Epe. In de gemeente wonen in totaal ongeveer 32.200 inwoners. Epe ligt op de Veluwe en wordt omgeven door de gemeenten Elburg, Oldebroek, Heerde, Olst-Wijhe, Voorst, Apeldoorn en Nunspeet. In totaal liggen vier woonkernen verspreid over het grondgebied van de gemeente. Dit betreffen Epe, Vaassen, Emst en Oene. Epe is de hoofdkern binnen de gemeente.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

Gemeente Epe

Het landschap binnen de gemeente Epe is voor een groot deel gevormd in de voorlaatste IJstijd, het Saalien. Als gevolg van een grote ijsmassa ontstond een stuwwal, de huidige Veluwe. Smeltwater van de Veluwe stroomde af richting het dal waar nu de IJssel ligt. Hierdoor is een gevarieerd landschap ontstaan dat geleidelijk afloopt. De vroegste bewoning dateert uit de Romeinse tijd. De overgang tussen de hoge zandgronden en de lager gelegen nattere gronden was voor agrariërs een gunstige plek om zich te vestigen. In eerste instantie ontstonden de buurtschappen Epe en Vaassen in de vroege middeleeuwen gevolgd door nieuwe nederzettingen. Vaak waren dit niet meer dan gehuchten van enkele boerderijen. In de volgende eeuwen werden verschillende vormen van landbouw bedreven, waarvan nu nog steeds veel is te vinden in de vorm van enken en brinken. In de 18^e en 19^e eeuw worden de gronden steeds intensiever gebruikt voor akkerbouw, waardoor ook steeds meer woeste gronden worden ontgonnen. Deze ontginningen krijgen door de introductie van kunstmest een flinke impuls. Een proces dat pas gestopt wordt in de jaren 60 van de vorige eeuw, omdat men de resterende heidevelden en bossen wil behouden. Na de Tweede Wereldoorlog wordt ingezet op schaalvergroting van de landbouw.

Kern Epe

Centraal in Epe staat de dorpskerk uit de 15^e eeuw, op het kruispunt van de Hoofdstraat, Stationsstraat en Beekstraat. Langs deze wegen ontstond het centrum van Epe. In eerste instantie was er vooral lintbebouwing. De bebouwing is overwegend kleinschalig. In de loop der jaren zijn op veel plekken inbreidingen gerealiseerd. Eerst werd vooral gewoond in het centrum en later ligt de nadruk vooral op ambachten en detailhandel.



Epe circa 1900 (afbeelding links) en 1930 (afbeelding rechts), weergave plangebied paars kader



Epe circa 1965 (afbeelding links) en heden (afbeelding rechts), weergave plangebied paars kader

De bebouwingslinten zijn later opgenomen in nieuwe wijken rond het centrum. De oorspronkelijke samenhang is op basis van het wegennet nog herkenbaar, maar bestaat slechts uit fragmenten. De linten zelf hebben een meer open structuur dan het centrum met veel vrijstaande bebouwing. De bebouwing in de linten wordt gekenmerkt door een bouwlaag met zadeldak, met de nokrichting dwars op de weg.

Verder van het centrum, aansluitend aan de dorpslinten werden nieuwe uitbreidingen gerealiseerd. Nabij het centrum zijn vooral de parkachtige woongebieden aanwezig. Dit zijn gebieden waar tussen de woningen veel groen aanwezig is. Ten noorden van het centrum en in de omgeving van het plangebied zijn de woningen voornamelijk vrijstaand gebouwd, zowel thematisch als individueel. Deze woningen werden gebouwd op gronden die vrijkwamen door verlies van agrarische functie. Inmiddels is Epe nagenoeg voltooid wat betreft uitbreidingsmogelijkheden.

Epe is een groene gemeente en dat geldt ook voor de kern Epe. Aan de randen van het centrum zijn drie parken gelegen. De parken zijn erg naar binnen gekeerd en zijn nu nog vooral losstaande elementen in de ruimte. De wegen in het centrum hebben overwegend een lanenstructuur. Onderhavig plangebied ligt tussen twee groenelementen in (Loeffpark en opengevallen groenstrook waar villa "pand Ooster" voorheen aanwezig was), zoals op de navolgende afbeelding is weergegeven.



Weergave groenelementen in de omgeving van het plangebied

Bron: bestemmingsplan 'Centrum Epe'

Plangebied

Voor de komst van de Rabobank stond in het plangebied eveneens een statige villa. Deze villa heeft meerdere namen gehad, namelijk Villa Halla Rote (circa 1900), Villa Helena (circa 1912) en Villa 't Epeke (tot 1966). In de periode 1906-1910 was in de villa een particuliere school voor het lager onderwijs gevestigd. Van 1939 tot 1957 was de villa particulier bezit en in 1957 werd er een notariskantoor gevestigd. Villa 't Epeke is in 1963 aangekocht door de Rabobank. Op 15 maart 1967 werd de eerste steen gelegd en op 15 februari 1968 werd de nieuwe Rabobank officieel geopend. De nieuwbouw van de Rabobank heeft in feite geen enkele relatie met de historische bebouwing en de huizen in de omgeving. Op de navolgende afbeelding is de oorspronkelijke villa weergegeven.



Villa Helena in het plangebied, anno 1912

2.2 Huidige situatie

Omgeving plangebied

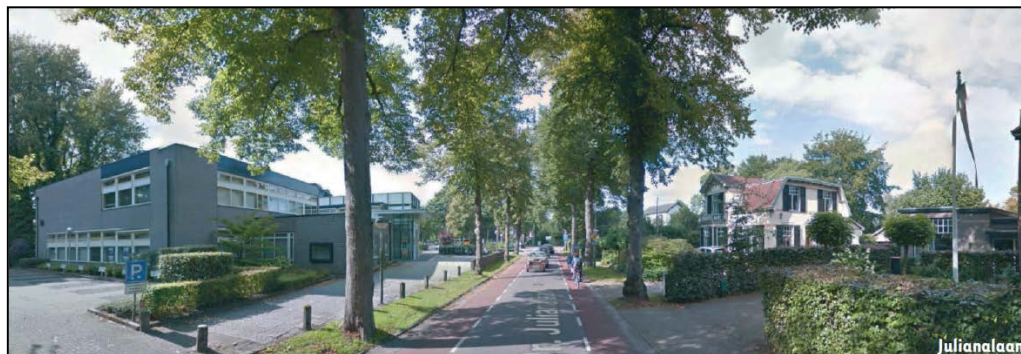
Het plangebied ligt aan de Prinses Julianalaan. De Prinses Julianalaan is een oud lint binnen Epe, waaraan in de periode 1890-1910 verschillende villa's in eclectische stijl met Chalet- en Art Nouveaustijl- elementen zijn gebouwd. Kenmerkende elementen die voorkomen zijn overstekende daken, uitbundig met snijwerk versierde windveren en sierspanten met ajourwerk. De combinatie met andere stijlen, zoals het neorenaissance, kwalificeert veel van deze bouwwerken als eclectische (een combinatie van verschillende bouwstijlen) gebouwen met chalet-kenmerken.



Woningen aan de Prinses Julianalaan bron: Geesink Weusten Architecten

Plangebied

De Rabobank is verhuisd en het gebouw staat al geruime tijd leeg. Het kantoor staat qua maat, architectuur en omgevingskwaliteit in schril contrast met de villa's die aan de Prinses Julianalaan en de Hoofdstraat grenzen en de kwaliteit van de omgeving (park, groen, zichtlocatie). In het zuidoosten is een parkeerplaats aanwezig. De overige gronden bestaan uit snippergroen. Beiden hebben weinig kwaliteit. Op de navolgende afbeelding is dit contrast duidelijk zichtbaar. Het gebouw wordt gesloopt.



Zicht op het plangebied (linker zijde) vanaf de Julianalaan

bron: Geesink Weusten Architecten

Op de navolgende afbeelding is de bestaande bebouwing in het plangebied weergegeven.



Aanzicht plangebied vanaf de Hoofdstraat

bron: Geesink Weusten Architecten

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In opdracht van de koper van de gronden, Holland Huis, is een ontwerp opgesteld die voorziet in een woonvorm voor vitale medioren en ouderen. In het plangebied komen 25 duurzame levensloopbestendige appartementen, verspreid over 2 gebouwen, met een gemeenschappelijke ruimte (lounge). Het nieuwbouwplan beoogt de historie in de omgeving terug te krijgen en is daarop geïnspireerd.

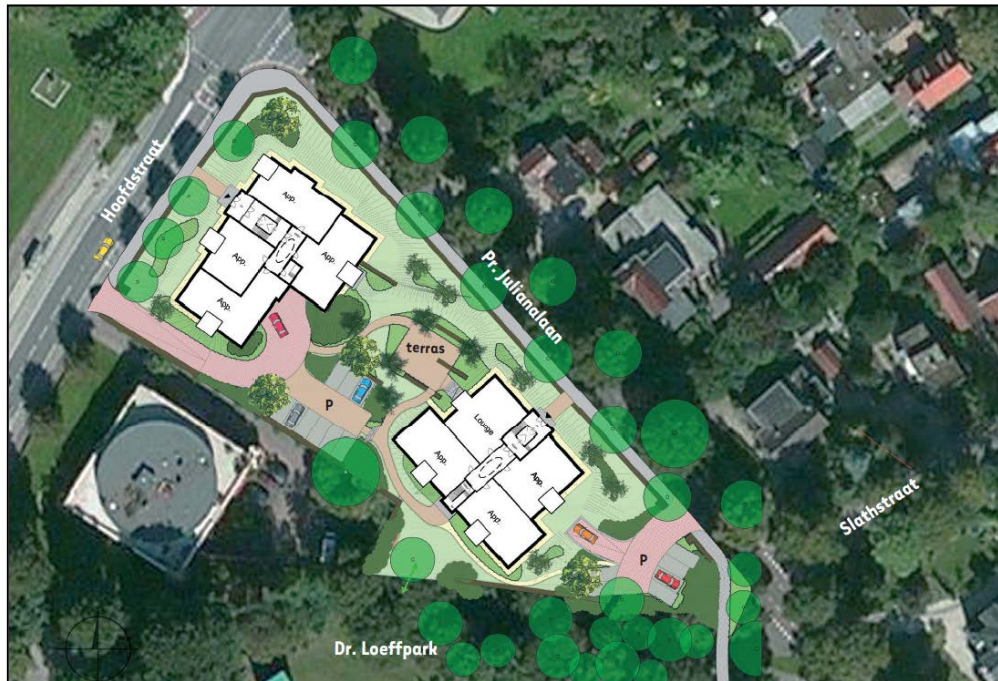
2.3.1 Functioneel

Achter het realiseren van de woonvorm schuilt de wens aansluiting te vinden bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Holland Huis heeft, in samenwerking met het Platform Duurzame Huisvesting en Diensten, vanwege de actuele ontwikkelingen een woonvorm, genaamd 'Comfortabel wonen in een Holland Huis' ontwikkeld dat ze ook in het plangebied wil realiseren. Het concept sluit optimaal aan

op de woonwensen van de vitale medioren en senioren in Epe en speelt tevens in op het principe van de participatiesamenleving. De 25 woningen (appartementen) in het plangebied zijn ruim opgezette woningen, voorzien van huisautomatisering (domotica), die zowel voor luxe en gemak als voor diensten, waaronder eventueel noodzakelijke zorg, geschikt zijn. Door de opzet van de woningen zijn bouwkundige aanpassingen niet of nauwelijks noodzakelijk als verzorging in de vorm van bijvoorbeeld thuishulp onverhoopt noodzakelijk wordt. In de appartementen wordt domotica volgens het KNX-protocol aangebracht. Het KNX-protocol is een communicatieprotocol die wordt toegepast in gebouwautomatisering en domotica. Producten van verschillende fabrikanten kunnen op basis van dit protocol samen in één systeem gebruikt worden. Desgewenst kan het systeem eenvoudig worden uitgebreid voor thuiszorg. Bij de woonvorm hoort ook een hoog gebruikscomfort. In het gebouw kan makkelijk ingespeeld worden op de behoefte van de bewoners, die ze op dat moment wenselijk achten. Denk bijvoorbeeld aan care-diensten, huishoudelijke hulp, boodschappenservice, vervoerservice, maaltijdservice, dienstverlening, kapper/ pedicure aan huis of andere service aan huis. Daarnaast is er in een van de gebouwen een gemeenschappelijke ruimte (lounge), waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en gezamenlijk activiteiten kunnen ondernemen. Het plangebied is uitermate geschikt voor het realiseren van de woonvorm voor vitale medioren en senioren vanwege de ligging in het centrum van Epe en de nabijheid van het openbaar groen.

2.3.2 *Stedenbouwkundige en architectonische inpassing*

Om de nieuwbouw in het plangebied stedenbouwkundig en architectonisch in te passen is ervoor gekozen om twee kleinschalige duurzame appartementenvilla's terug te bouwen in eenzelfde maatvoering en stijl als aanwezig was in het plangebied voor 1966. Eén massaal gebouw, zoals in de huidige situatie aanwezig is, doet geen recht aan de beeldkwaliteit van het plangebied en de omgeving. Om deze reden is gekozen om twee appartementengebouwen te realiseren, één in het oosten en één in het westen van het plangebied. Daarbij worden waardevolle bomen behouden, zichtlijnen gecreëerd en het openbaar groen van het Loeffpark beter toegankelijk gemaakt. Op de navolgende afbeelding is een plattegrond van het plangebied opgenomen, waarop de twee kleinschalige duurzame appartementenvilla's zijn weergegeven.



Weergave plattegrond van het plangebied

bron: Geesink Weusten Architecten



Landschappelijk inpassing

bron: Nico Wissing

Het westelijke gelegen appartementengebouw is georiënteerd op de Hoofdstraat en het oostelijk gelegen appartementengebouw heeft haar oriëntatie op de Prinses Julianalaan. De twee gebouwen zijn met elkaar verbonden door de gezamenlijke inrichting van de buitenruimte met als centraal element het buitenterras. De bomen in het gebied blijven zoveel mogelijk behouden en zorgen voor een authentieke landschappelijke inpassing van de appartementenvilla's. De oorspronkelijke beeldkwaliteit van de Prinses Julianalaan en de Hoofdstraat wordt met het voorliggende ontwerp op zorgvuldige wijze hersteld. Kortom: De omgevingskwaliteit, zowel bebouwd, als onbebouwd, krijgt een enorme kwaliteitsimpuls.

Het parkeren is hoofdzakelijk voorzien in het souterrain van appartementenvilla's, zodat verharding zoveel mogelijk wordt voorkomen. Onder het westelijk gelegen complex zijn 14 parkeerplaatsen voorzien en onder het andere complex 12 parkeerplaat-

sen. In de buitenruimte zijn twee parkeerhofjes voorzien en deze bieden ruimte aan 15 parkeerplaatsen. Voor de ontwikkeling worden in totaal 41 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In onderhavig gebied worden maximaal 25 appartementen mogelijk gemaakt in twee gebouwen. In het westelijk gesitueerde complex zijn 14 appartementen voorzien en in het oostelijk gelegen complex zijn 11 appartementen beoogd. Op de begane grond van het oostelijk gelegen appartementencomplex is tevens een lounge voor gezamenlijk gebruik voorzien met een oppervlakte van circa 110 m². De lounge is bouwkundig zodanig opgezet dat deze desgewenst in de (verre) toekomst eenvoudig kan worden omgebouwd tot appartement. Ook dit is een vorm van duurzaamheid. Het appartementencomplex op de hoek Hoofdstraat-Prinses Julianalaan bestaat uit twee en deels drie bouwlagen met kap. Dit gebouw heeft ter plaatse van de drie bouwlagen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 m en 16 m. Ter plaatse van de twee bouwlagen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,5 m en 12,5 m. Het appartementengebouw aan de Prinses Julianalaan bestaat uit twee bouwlagen en heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,5 m en 12,5 m. Op de navolgende afbeeldingen zijn diversie impressies van de toekomstige appartementengebouwen weergegeven.



Impressie hoek Hoofdstraat - Julianalaan

bron: Geesink Weusten Architecten



Impressie plangebied zijde Julianalaan

bron: Geesink Weusten Architecten



Impressie plangebied zijde Loeffpark

bron: Geesink Weusten Architecten

3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Conclusie

Het plan voorziet in een zorgvuldig ruimtegebruik en raakt geen van de nationale belangen. De ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 ***Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)***

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Door SAB is een toets Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd.¹ Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. In de navolgende alinea's zijn de belangrijkste conclusies samengevat.

Trede 0

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. De term woningbouwlocatie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen tot 9 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie uitspraak 201405237/1/R2). Onderhavig plan is aanmerkelijk groter van schaal (maximaal 25 woningen). De locatie moet dus worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is als gevolg daarvan noodzakelijk.

Trede 1

Onderhavig plangebied is opgenomen als locatie die in aanmerking komt voor realisatie in de periode 2015-2019. Uit het Beleidskader nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit (vastgesteld door de gemeente Epe, d.d. 13 oktober 2016) blijkt dat de gemeente voor het plangebied capaciteit heeft gereserveerd. Het plan past daarmee in het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken. Hiermee kan worden geconcludeerd dat voor het initiatief sprake is van een kwantitatieve behoefte. Nu vaststelling van het bestemmingsplan in 2016 is voorzien, moet het mogelijk zijn de woningen in 2017 gerealiseerd te hebben. De eerste vraag uit de Ladder kan met 'ja' worden beantwoord.

Het project wordt vanuit kwalitatief oogpunt kansrijk geacht omdat ze anticipeert op de transitie naar de participatiesamenleving en het sluit aan bij de volgende doelstellingen:

- Het project anticipeert op de kanteling van de zorg;
- Het project gaat leegstand tegen;
- Het project past binnen de structuurvisie voor het centrum van Epe;
- Het project past binnen de waardevolle en beeldbepalende structuur van Epe;

¹ SAB, Ladder voor duurzame verstedelijking Prinses Julianalaan 2, 15 januari 2016, projectnummer: 150440.

Het plan voorziet aldus in een regionale behoefte en sluit aan op de actuele behoefte, die regionaal afgestemd is, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin.

Trede 2

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, de huidige situatie, de bestemming die het plangebied nu heeft en de genoemde definities, kan worden geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Daar komt bij dat met onderhavig project sprake is van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling van de Ladder. Omdat het project binnen het bestaand stedelijk gebied wordt, is toets aan trede 3 niet meer noodzakelijk. De planontwikkeling aan de Prinses Julianalaan 2 voldoet aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.

- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 25 appartementen. Dit plan betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving en de bestaande bebouwingsstructuur. Daarmee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd en versterkt. In paragraaf 2.3.1 is omschreven hoe de woonvorm optimaal aansluit op de woonwensen van vitale medioren en senioren in Epe. Hiermee wordt aangesloten op de wens om een woonvorm voor vitale medioren en senioren te ontwikkelen die aansluit op de doelen voor Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wonen

In dit plan is vooral het aspect 'wonen' van belang. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: "In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen.". Voor de regio Stedendriehoek is dit de Woonagenda 2016-2020.

In het plangebied is sprake van een inbreiding binnen het bestaand bebouwd gebied van Epe. Op de locatie worden maximaal 25 nieuwe appartementen mogelijk gemaakt. Nieuwe woningen zijn op grond van de Omgevingsverordening alleen toegestaan wanneer deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma. In de volgende

paragraaf wordt op dit beleidsstuk ingegaan. Hieruit blijkt dat de woningen binnen het programma passen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Centrum Epe

De Structuurvisie Centrum Epe is een visie op de gewenste ruimtelijke structuur in het centrumgebied van Epe en een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de gemeente inzet op het vervolmaken van de reeds aanwezige, sterke ruimtelijke structuur; anders gezegd: 'het polijsten van de diamant'. De gemeente heeft haar ambitie samengevat in de kernbegrippen 'groen - gezellig - gastvrij'. Deze ambitie is uitgewerkt in vier uitgangspunten die de basis vormen voor de ruimtelijke visie en de gebiedsgerichte uitwerking voor het centrum. Deze zijn:

- Een optimaal aanbod van voorzieningen voor de inwoners en de bezoekers in Epe en omgeving.
- Versterken van de woonfunctie: de juiste woning op de juiste plek.
- Verder versterken van de ruimtelijke kwaliteit: 'het polijsten van de diamant'.
- Verder optimaliseren van de bereikbaarheid en het verblijfsklimaat.

Voor onderhavig plangebied is uitgangspunt 2 van toepassing. Het centrum is een belangrijk en specifiek woongebied. Gelet op de samenstelling van het woningaanbod in Epe (grondgebonden en veelal ruim opgezet), zijn er in het centrumgebied mogelijkheden om een ander, aanvullend woningaanbod (onder andere appartementen) te realiseren, waarbij ingezet wordt op realisatie van zowel startersappartementen als appartementen in hogere prijsklassen in de intensief bebouwde delen van het centrumgebied. Dit zorgt voor meer diversiteit in het woningaanbod in Epe, hetgeen de dynamiek op de woningmarkt ten goede komt. Realisatie van appartementen kan ook bijdragen aan hoogwaardige afronding van gebieden in het centrum. Gelet op het karakter van het gebied worden 3 woonmilieus onderscheiden:

- 'wonen boven winkels' in de winkelstraten;
- 'centrum halfstedelijk' in een aantal zones met dichte bebouwing waar appartementbouw mogelijk is;
- 'centrum-dorps' in een aantal groene zones waar uitsluitend grondgebonden woningen in een groene setting gewenst zijn.

In het plangebied geldt een centrum-halfstedelijk woonmilieu. In dit gebied kan in relatief hogere dichtheden worden gebouwd. Hier gaat het ruim opgezette centrum-dorpsgebied over in een relatief plotselinge verdichting naar aaneengesloten bebouwing en grotere gebouwen.

Onderhavig project wordt niet expliciet genoemd in de structuurvisie. In de structuurvisie is daar echter het volgende over opgenomen. *Gedurende de looptijd van de structuurvisie kunnen zich initiatieven aandienen waarin de structuurvisie niet voorziet. Dit betekent echter niet dat voor uitvoering van deze initiatieven de structuurvisie herzien moet worden. Als initiatieven bijdragen aan verwezenlijking van de ambities van deze*

structuurvisie kan worden besloten het betreffende project te realiseren. Projecten die passen in de visie kunnen opgenomen worden in het uitvoeringsprogramma. Projecten die niet passen in de structuurvisie, moeten afgewogen worden en leiden al dan niet tot actualisering van de structuurvisie.

Verder heeft de gemeente in haar visie voor het centrum aangegeven het Loeffpark met name aan de noord- en westzijde meer uitnodigend in te richten. Strategische (ver)plaatsing van bomen kan nuttig zijn. Hiermee wordt bijvoorbeeld bereikt dat het park zich meer opent naar het centrum en aantrekkelijker wordt voor een kort bezoek of een route voor langzaam verkeer van en naar het centrum. Een meer geleidelijke overgang van het stenen karakter van de Markt naar het groene van het park is daarbij passend. De invulling van de buitenruimte van dit project kan/zal bijdragen aan een verbetering van deze situatie.

Met realisatie van onderhavig project wordt ingespeeld op de wens om meer appartementen voor vitale medioren en senioren te realiseren. Daarbij wordt het bestaande leegstaande kan-toorgebouw van de Rabobank gesloopt. De appartementen passen in het halfstedelijk woonmilieu, dat op deze plek wordt voorgesteld. De woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en regionaal afgestemd. Onderdeel van het project is het verbeteren van de toegankelijkheid van het Loeffpark, door het maken van een duidelijke verbinding in de vorm van langzaamverkeersroutes en zichtlijnen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Centrum Epe.

3.3.2 Woonvisie 2013

In de woonvisie uit 2013 staat dat de gemeenteraad de komende jaren wil werken aan geschikte woningen die passen bij onze inwoners. Dan gaat het niet alleen over jongeren en betaalbare huisvesting. In de woonvisie 2013 wordt ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor toegankelijke woningen en woonomgevingen voor de groeiende groep senioren. In de woonvisie 2013 uit zich dit ook in de wens senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen als gevolg van de veranderingen in het sociale domein. Door het Kabinet is daarvoor zelfs het “Aanjaagteam Langer zelfstandig Wonen” ingesteld. Momenteel loopt overigens binnen onze gemeente het project “Thuis wonen, nu en later” om senioren daarvan bewust te maken.

Levensloopbestendige woontypes zijn in de huidige woningvoorraad beperkt aanwezig. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad is daarnaast niet geschikt voor ouderen (woningmarktonderzoek, p 30 en 31). In de woonvisie 2013 is dan ook opgenomen dat nieuwe woningen (ook) geschikt moeten zijn voor senioren, gezien de sterke en verdere stijgende behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Het aantal oudere huishoudens groeit ook het sterkst de komende periode. Ook daalt de huishoudensgrootte. De beoogde nieuwbouw aan de Pr. Julianalaan 2 in Epe voorziet dan ook in een behoefte vanuit de praktijk.

In het gemeentelijk beleid zetten wij enerzijds in op betaalbare woningen (woonvisie, p 17). Anderzijds willen wij graag de doorstroming op de woningmarkt bevorderen door het toevoegen van woningen in de bovenkant van de verhuisketen (woonvisie, p 17). Vooral voor gezinnen met kinderen – onder andere voor de terugkeerders – is dit laatste aantrekkelijk. Deze doelgroep is niet geïnteresseerd in betaalbare appartementen, maar in een gezinswoning. Juist de nieuwbouw zoals voorzien brengt een verhuisketen op gang, waarvan meerdere doelgroepen kunnen profiteren.

Het plangebied is uitermate geschikt voor het realiseren van de beoogde woonvorm vanwege de ligging in het centrum van Epe en de nabijheid van openbaar groen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Woonvisie 2013.

3.3.3 Woonagenda 2016 - 2020

Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Epe de Woonagenda 2016-2020 vastgesteld. De Woonagenda is een uitwerking van de Woonvisie uit 2013 en beschrijft concreet waarop de inzet van de gemeente de komende vier jaar gericht is. De gemeente Epe heeft besloten haar Woonvisie op een aantal punten te concretiseren en waar nodig te actualiseren op basis van nieuwe ontwikkelingen. De huidige woonvisie uit 2013 is op bepaalde fronten niet concreet genoeg. Op de woningmarkt zijn er de nodige ontwikkelingen geweest, en ook de wetgeving is drastisch aangepast. Tevens is de demografische ontwikkeling van belang. Epe maakt deel uit van de regio Stedendriehoek, en de samenwerkende gemeenten in deze regio hebben een regionale woonagenda opgesteld. Daaruit voortvloeiend worden afspraken gemaakt met de regio en de provincie over de woningbouwprogrammering.

Conclusie

De Woonagenda 2016-2020 heeft verder geen gevolgen voor voorliggende ontwikkeling, deze past hier binnen.

3.3.4 Beleidskader nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit

De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2016 het beleid voor nieuwe woningbouwinitiatieven uit 2015 gewijzigd. In het beleid staat onder welke voorwaarden een woningbouwinitiatief als kansrijk wordt aangemerkt. Ook worden kansrijke locaties benoemd en heeft de gemeenteraad opnieuw aangegeven woningbouwplannen in te trekken als blijkt dat plannen niet van de grond komen. De gemeenteraad wil op deze manier ruimte maken voor kansrijke initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van onze gemeente.

In de Woonvisie worden een aantal kwaliteitscriteria genoemd als het gaat om de locaties waarbinnen woningen gerealiseerd kunnen worden. De Woonagenda gemeente Epe 2016-2010 betreft een beleidsmatige concretisering van de Woonvisie en borduurt op het vorenstaande voort. Vandaar dat de doelstellingen van dit nieuwe beleid over nieuwe woningbouwinitiatieven ongewijzigd blijven ten opzichte van het huidige beleidskader.

In de Woonvisie 2013 is de koers uitgezet voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe woningbouwinitiatieven hebben invloed op de bestaande plannen. De plancapaciteit neemt bij het honoreren van het nieuwe woningbouwinitiatief toe. Dit is niet (altijd) gewenst. Door nieuwe woningbouwplannen toe te voegen, ontstaat automatisch het mechanisme om te herprogrammeren en neemt de concurrentie tussen locaties toe. Uiteindelijk zal in een dergelijke situatie ook de oproep vanuit de provincie Gelderland en de regio Stedendriehoek klinken om de plancapaciteit te verlagen om binnen de gemaakte kwantitatieve afspraken te kunnen blijven.

Als basisregel geldt dat geen medewerking verleend wordt aan nieuwe verzoeken om woningbouw, voor zover deze niet zijn opgenomen in de gemeentelijke planningslijst zoals deze jaarlijks (1 april) bij de provincie Gelderland wordt aangeleverd.

De gemeente Epe wil openingen creëren op de woningbouwmarkt om kansrijke initiatieven te realiseren als daarmee maatschappelijke doeleinden nagestreefd worden. Met het beleid streeft de gemeente dan ook de volgende doelen na:

- Het tegengaan van leegstand in de kernen en het toevoegen van ruimtelijk kwaliteit dat ten dienste staat aan het vestigingsklimaat en leefbaarheid van de omgeving;
- De transitie in de zorg en het demografisch perspectief;
- De landschappelijke kwaliteit van het buitengebied.

Vanzelfsprekend bezit de gehele gemeente kwaliteit en heeft elke plek een identiteit, dan wel liggen er kansen beiden te verbeteren. Als echter van dit gegeven wordt uitgegaan, is het zoekgebied voor woningbouw te groot gezien de beperkte plancapaciteit en is het mogelijk dat voorkeurlocaties voor woningbouw achter het net vissen, omdat de plancapaciteit niet (meer) toereikend is. De doelstellingen van dit beleid, gevoegd bij het beleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld (ruimtelijk/economisch) leidt ertoe dat de zoeklocaties voor woningbouw oplichten uit:

- de structuurvisies van de centra van Epe en Vaassen;
- de waardevolle- en beeldbepalende structuur van de kernen Emst, Epe, Oene en Vaassen;
- het beleid voor vrijkomende agrarische gebouwen en het landgoederenbeleid.

Voor de kernen Epe en Vaassen (bebouwde kom) houdt dit in dat een locatie kansrijk is:

- als deze gelegen is binnen de grenzen van de structuurvisie voor het centrum van Epe (vastgesteld 2011) en voor het centrum van Vaassen (vastgesteld 2009);
of:
- als sprake is van het herstructureren/revitaliseren van bestaand vastgoed binnen de bebouwde kom, dan wel sprake is van een braakliggend perceel waarop een bouwtitel rust en de betreffende locatie gelegen is in een waardevolle of beeldbepalende structuur;,
of
- als sprake is van het verplaatsen van detailhandel gelegen buiten het kernwinkelgebied naar de centra van Epe en Vaassen, één en ander zoals dat is aangeduid in de structuurvisie van het centrum van Epe en Vaassen;
of
- als sprake is van een transformatie naar wonen van een bestemming met een maatschappelijke functie en een herbenutting van de maatschappelijke functie onaanvaardbaar is in de toekomst.

De gemeente Epe is van plan haar beleid op de navolgende wijze te verwezenlijken:

- 1 De gemeente Epe heeft juridische- en procedurele richtlijnen vastgesteld die het mogelijk maken woningbouwmogelijkheden die nog niet zijn gerealiseerd (ongeacht de status) geheel of gedeeltelijk uit de markt te halen:
 - Locaties voor woningbouw worden aangepast door herziening van de woonbestemming in een andere passende bestemming;
 - Slapende en onbenutte bouwmogelijkheden voor woningbouw worden ongedaan gemaakt bij het actualiseren van bestemmingsplannen.
 - Op basis van de woningbouwprogrammeringslijst wordt bekeken of het mogelijk is het aantal woningen per locatie naar beneden bij te stellen, dan wel af te zien van woningbouwplannen. Dit in overleg met betrokken partijen;
- 2 Verevening van harde plancapaciteit is mogelijk, Verevening is aanvaardbaar onder de voorwaarden dat:
 - in de huidige situatie sprake moet zijn van een afgegeven vergunning om (een) woning(en) te kunnen bouwen, dan wel de bouw vastligt in een onherroepelijk bestemmingsplan (en de vergunning nog niet is aangevraagd/verleend). Ook het slopen van een bestaande woning is mogelijk;
 - het opgeven van de bestaande bouwkavel/woning niet mag leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (of: de stedenbouwkundige structuur);
 - de in te zetten aantallen woningen moeten passen binnen de uitgangspunten van dit beleid, zoals genoemd in hoofdstuk 3;
 - aangetoond wordt dat de woningen op de nieuw te ontwikkelen locatie daadwerkelijk worden gerealiseerd;
 - een verzoek om een herziening van het bestemmingsplan – en eventueel het intrekken van de vergunning – van alle betrokken partijen moet komen;

- voor de betreffende locaties één nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet worden om in één keer de bouwrechten te kunnen uitwisselen;
- alle kosten (inclusief de kosten die de gemeente Epe moet maken) voor rekening van de initiatiefnemers zijn;
- eerst de noodzakelijke afspraken worden gemaakt, zijnde een overeenkomst tot planherziening met de gemeente Epe – voordat de benodigde procedures ten behoeve van het bestemmingsplan worden gestart.

Conclusie

Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat onderhavig plangebied is opgenomen als locatie die in aanmerking komt voor realisatie in de periode 2015-2019. Daarbij heeft de gemeente voor het plangebied capaciteit gereserveerd. Het plan past daarmee in het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken. Hiermee kan worden geconcludeerd dat voor het initiatief sprake is van een kwantitatieve behoefte. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit. Voorliggend plan is één van de kansrijke locaties, en dus passend binnen dit beleid.

3.3.5 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 11 oktober 2012 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 in artikel 12a.

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 welstandsc commissie 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.

Onderhavig plangebied ligt in de kern Epe - gebied met vrijstaande woningen en complexen. In dit deelgebied zijn drie subgebieden aanwezig. Noordwestelijk en in het noorden van het centrum bevinden zich parkachtige woongebieden, westelijk van het dorps hart de thematische inbreidingen en oostelijk van de Heerderweg individuele woningbouw. Ook zijn er in dit gebied grote bebouwingscomplexen (instituten) zoals de bejaardentehuizen De Rozenhof en De Boskamp en de openbare school De Springborn. Het zijn markante gebouwen die ook als oriëntatiepunten functioneren. Kleine groenstructuren, zoals het K.C. van Neslaantje en een groen ingericht gebied nabij de Rabobank versterken de ruime opzet van de wijken. Voor nieuwe ontwikkelingen gelden criteria ten aanzien van vormgeving, materialen, kleur en details.

Conclusie

De nieuwbouw conformeert zich wat betreft massa, hoofdvorm, materialen, kleuren en details aan de bebouwing in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen nieuwbouw in het plangebied sluit aan op de eisen voor nieuwbouw, zoals opgenomen in de Welstandnota. Het plan is in samenspraak met de rayonarchitect Welstand tot stand gekomen en kan diens goedkeuring wegdragen. Voor het bouwplan is een positief welstandsadvies afgegeven.

3.3.6 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)

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 kern Epe en het weren van ongewenst verkeer. Het creëren van een verkeersluw centrum in Epe 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 voorgenomen ontwikkeling sluit aan op bestaande verkeersstructuren. De nieuwe verkeersbewegingen gaan op in de bestaande verkeersstromen. Een aanpassing aan de infrastructuur is daardoor niet noodzakelijk. De ontsluiting van het plangebied leidt niet tot negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid, veiligheid of geluidshinder. Ook wordt voldaan aan de parkeernormen. Voor een nadere toelichting op de ontsluiting van het plangebied verwijzen we naar paragraaf 4.11.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is afgestemd op de kaders en in lijn met het beleid zoals opgenomen in het gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan.

3.3.7 Parkeerbeleidsplan

Het parkeerbeleidsplan van Epe is in december 2009 door de gemeenteraad definitief vastgesteld. In het parkeerbeleidsplan staat beschreven hoe de komende jaren met het gemeentelijk parkeerbeleid wordt omgegaan, in bestaande situaties en nieuwe uitbreidingsplannen. Het parkeerbeleidsplan is een apart hoofdstuk in het GVVP. De gemeente Epe streeft naar een parkeersituatie met een goede afweging tussen de kwaliteit van de omgeving in de algemene zin en de kwantiteit en de kwaliteit van het parkeren als zodanig, waarmee Epe voor zowel bewoners, ondernemers als bezoekers aantrekkelijk is. Bij de kwaliteit in de algemene zin moet worden gedacht aan aspecten als bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Bij de kwaliteit en kwantiteit van het parkeren aan respectievelijk de locatie en maatvoering en het aanbod van parkeerplaatsen. Het beleidsplan geeft aan dat in het kader van herstructurering van een (deel van een) woonwijk er de mogelijkheid is om het aantal parkeerplaatsen af te stemmen op de actuele parkeernormeringen. De gemeente heeft voor onderhavig plan heldere afspraken gemaakt over het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen (zie paragraaf 4.11).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de kaders, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan.

3.4 Conclusie

Gesteld kan worden dat de gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in voorliggend bestemmingsplan, past in het beleid op zowel provinciaal-, regionaal- als gemeentelijk niveau. De ontwikkeling sluit aan bij het beleid dat gericht is op de benutting van bestaand bebouwd gebied en de kwalitatieve ontwikkeling van de regio.

4 Onderzoek/verantwoording

4.1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond ten aanzien van verschillende sectorale aspecten, zoals bodem, lucht, geluid, water en archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen, zoals in het plangebied, is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek toch wenselijk zijn. Door SAB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. De belangrijkste resultaten van het onderzoek is in de navolgende alinea samengevat.

4.2.2 Toetsing

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidbelastingen vanwege de Hoofdstraat en de Prinses Julianalaan bedraagt respectievelijk 60 dB en 59 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Hoofdstraat en de Prinses Julianalaan wordt daarmee overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Opgemerkt wordt dat, gezien de beperkte schaal van dit plan, het niet mogelijk of wenselijk is om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij de gemeente Epe kan een hogere waarde voor de woningen worden aangevraagd.

² SAB (8 juli 2016), akoestisch onderzoek Prinses Julianalaan, kenmerk 150440.

De volgende hogere waarden dienen te worden aangevraagd:

Gebouw	Appartement	Aan te vragen hogere waarde Prinses Julianalaan	Rekenpunt	Rekenhoogte
Gebouw A	Appartement 3.1	52 dB	6	12,1 (verdieping 3)
Gebouw A	Appartement 2.2	57 dB	3	8,5 m (verdieping 2)
Gebouw A	Appartement 0.2	58 dB	3	2,6 m (Begane grond)
Gebouw A	Appartement 1.2	58 dB	3	5,6 m (verdieping 1)
Gebouw A	Appartement 3.2	58 dB	4	12,1 (verdieping 3)
Gebouw A	Appartement 0.4	59 dB	4	2,6 m (Begane grond)
Gebouw A	Appartement 1.4	59 dB	4	5,6 m (verdieping 1)
Gebouw A	Appartement 2.4	59 dB	4	8,5 (verdieping 2)
Gebouw B	Appartement 0.1	54 dB	33	2,5 m (begane grond)
Gebouw B	Appartement 0.4	54 dB	34	2,5 m (begane grond)
Gebouw B	Appartement 1.1	54 dB	33	6,2 m (verdieping 1)
Gebouw B	Appartement 2.1	54 dB	33	9,9 m (verdieping 2)
Gebouw B	Appartement 1.4	55 dB	34	6,2 m (verdieping 1)
Gebouw B	Appartement 2.4	55 dB	34	9,9 m (verdieping 2)
Gebouw B	Appartement 2.2	58 dB	11	9,9 m (verdieping 2)
Gebouw B	Appartement 2.3	58 dB	13	9,9 m (verdieping 2)
Gebouw B	Appartement 0.3	59 dB	13	2,5 m (begane grond)
Gebouw B	Appartement 1.2	59 dB	11	6,2 m (verdieping 1)
Gebouw B	Appartement 1.3	59 dB	13	6,2 m (verdieping 1)

Tabel: Aan te vragen hogere grenswaarden Prinses Julianalaan

Gebouw	Appartement	Aan te vragen hogere waarde Hoofdstraat	Rekenpunt	Rekenhoogte
Gebouw A	Appartement 1.4	49 dB	4	5,6 m (verdieping 1)
Gebouw A	Appartement 2.4	50 dB	4	8,5 m (verdieping 2)
Gebouw A	Appartement 0.1	59 dB	7	2,6 m (Begane grond)
Gebouw A	Appartement 1.1	59 dB	7	5,6 m (verdieping 1)
Gebouw A	Appartement 2.1	59 dB	7	8,5 m (verdieping 2)
Gebouw A	Appartement 2.2	59 dB	1	8,5 m (verdieping 2)
Gebouw A	Appartement 3.1	59 dB	2	12,1 (verdieping 3)
Gebouw A	Appartement 3.2	59 dB	1	12,1 (verdieping 3)
Gebouw A	Appartement 0.2	60 dB	1	2,6 m (Begane grond)
Gebouw A	Appartement 0.3	60 dB	2	2,6 m (Begane grond)
Gebouw A	Appartement 1.2	60 dB	1	5,6 m (verdieping 1)
Gebouw A	Appartement 1.3	60 dB	2	5,6 m (verdieping 1)
Gebouw A	Appartement 2.3	60 dB	2	8,5 m (verdieping 2)

Tabel: Aan te vragen hogere grenswaarden Hoofdstraat

Cumulatieve geluidbelasting

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege de Hoofdstraat en de Prinses Julianalaan. In het kader van de Wgh dienen de cumulatieve geluidbelastingen inzichtelijk te worden gemaakt. Op basis van bijlage I, hoofdstuk 2: "Rekenmethode cumulatieve geluidbelasting" uit het RMG 2012 hoeven wegen, die niet zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, niet betrokken te worden in de berekening van de cumulatieve geluidbelasting. Bij het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting wordt de aftrek ex. art. 110g Wgh niet toegepast.

De hoogste cumulatieve geluidbelasting (L_{cum}) bedraagt 65 dB. Om een indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de totale geluidsituatie wordt de gecumuleerde geluidbelasting beoordeeld aan de normen van de Wgh. Opgemerkt wordt dat de gecumuleerde geluidbelasting is berekend exclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Om de geluidbelasting te beoordelen aan de normstelling uit de Wgh, wordt de aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh wel toegepast³. Geconcludeerd wordt dat de gecumuleerde geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidbelasting, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh, bedraagt niet meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de gecumuleerde geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De toetsing van het binnenniveau en de dimensionering van de benodigde gevelmaatregelen vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelastingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting. In een aanvullende onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden gedimensioneerd.

Gelet op de berekende geluidsbelasting (65 dB) zijn geen onevenredige of onuitvoerbare gevelmaatregelen nodig zijn ($65-33=32$ dB). Gelet op de hoogte van de geluidsbelasting en de ervaringen met gevelmaatregelen bij vergelijkbare situaties, zijn de benodigde gevelmaatregelen niet dusdanig zwaar/ingrijpend dat dit de uitvoerbaarheid in de weg staat.

³ De gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek ex art. 110g Wgh bedraagt hoogstens 60 dB.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.3.2 Toetsing

Door Rouwmaat is in april 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. De resultaten van het onderzoek zijn in de navolgende alinea samengevat. Het onderzoek is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 355 cm-mv voor peilbuis 10. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a de grond licht verontreinigd is met PCB;
- b het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Zink.

PCB's werden onder andere toegepast als bestrijdingsmiddel, isolatievloeistof in transformatoren, als hydraulische vloeistof, koelvloeistof en weekmaker in kunststoffen. De PCB is mogelijk gerelateerd aan het (voormalige) gebruik van het terrein. De aangetroffen waarde overschrijdt het criterium voor een nader onderzoek niet. Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van de ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

⁴ Rouwmaat BV (22 april 2016), verkennend bodemonderzoek Epe, Prinses Julianalaan, kenmerk: MT.15454.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁵ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied wordt namelijk gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies; woningen, centrumfuncties en maatschappelijke functies.

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig. De omliggende gevoelige functies ondervinden geen hinder van de planontwikkeling.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of andere hinder veroorzakende functies, waarvan een hindercontour over het plangebied ligt. De nieuwe woningen zorgen daarom niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van bedrijven of andere hinder veroorzakende functies in de nabijheid van het plangebied.

⁵ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.5.1 Toetsing

Het voornemen bestaat om in het plangebied maximaal 25 woningen mogelijk te maken. Het totaal aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere bij een woning of een sportveld sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De sarneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van Infrastructuur en Milieu maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.5.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Water

4.6.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

4.6.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het

Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afweten wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

4.6.3 Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

4.6.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Epe

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

jaren wil omgaan met het water in de gemeente. Het gestelde in het waterplan Epe heeft geen invloed op de planontwikkeling.

4.6.5 Watertoets

Algemeen

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

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatiezone

Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatiezone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om daarmee toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.



Weergave watervoerend pakket en AHN

Uit gegevens van de peilbuis die geplaatst is voor het bodemonderzoek blijkt het grondwater 3,55 m -mv te liggen. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 13,5 m +NAP. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 9,5$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 4,0$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in oostelijke richting. De gemeten grondwaterstand kan dus lager of hoger uitvallen door veel neerslag en omgevingsfactoren, zoals grondwateronttrekkingen en oppervlaktewateren, maar zal hier dus niet binnen de 1,0 m -mv komen. Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. Een grondwaterstand van 3,55 m -mv betekent dan ook dat zelfs met een grondwaterstijging het infiltreren van hemelwater geen probleem zal zijn. Voor de ontwikkeling in het plangebied zijn geen aanvullende maatregelen nodig als gevolg van toekomstige mogelijke stijgingen van het grondwater.

4.6.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en het Natuurnetwerk Nederland van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. In dit kader is door SAB in december 2015 een onderzoek flora en fauna uitgevoerd⁶. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan.

4.7.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998, weidevogelgebieden, ganzenfoerageergebieden, het Gelders Natuur Netwerk (hierna: GNN) en Groene Ontwikkelings-zones (hierna: GO). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermd Natuurmonumenten beschermd. Anders dan bij gebieds- en soortbescherming is de status als GNN, ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied niet verankerd in de natuurwetgeving van de Rijksoverheid, maar opgenomen in de omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

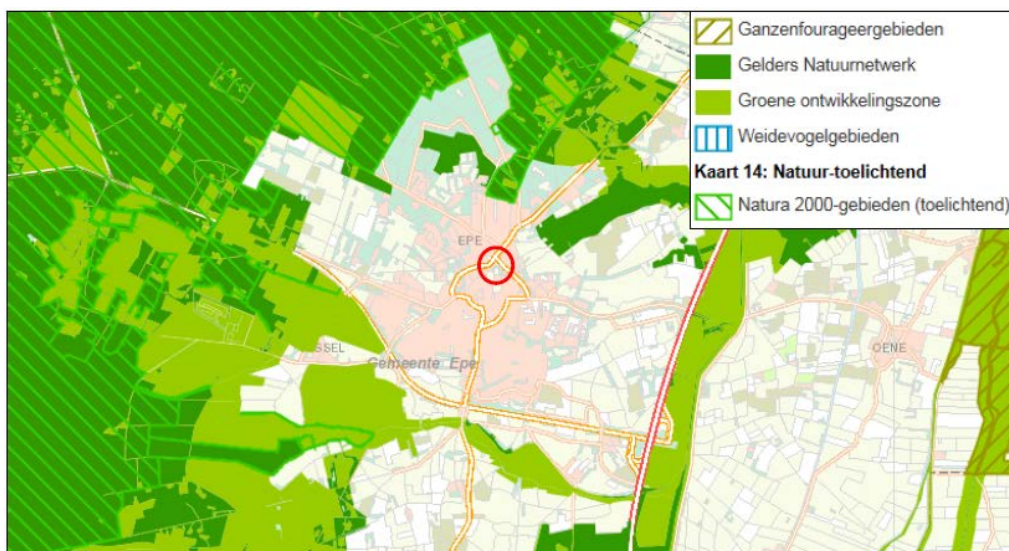
Het plangebied ligt niet in een gebied beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998 (zie navolgende afbeelding). In een straal van 3 kilometer ligt geen Beschermd Natuurmonument maar wel een Natura 2000-gebied. Dit betreft Natura 2000-gebied de Veluwe op ongeveer 655 meter van het plangebied. Op grotere afstand bevinden zich enkele andere Natura 2000-gebieden, zoals Natura 2000-gebied Veluwemeer op ongeveer 15 kilometer ten westen van het plangebied en Natura 2000-gebied Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden IJssel) op ongeveer 5,5 kilometer ten oosten van het plangebied.

Natura 2000-gebied de Veluwe is aangewezen als Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied. Gezien de afstand en reeds bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Epe zijn directe negatieve effecten van het plan op de nabijgelegen Veluwe uit te sluiten. Bij indirecte negatieve effecten kan in dit geval vooral worden gedacht aan vermesting en verzuring door een verhoogde stikstofdepositie uit de lucht. Dit kan het gevolg zijn van een verkeerstaantrekkende werking door de realisatie van appartementen. Het plan zal echter geen verkeerstaantrekkende werking tot gevolg hebben omdat er ook in de huidige situatie al sprake is van verkeerbewegingen van en naar het Rabobankkantoor. In het bestemmingsplan van Epe (SAB, 2016) is de verkeers-

⁶ SAB (14 januari 2016), Quickscan flora en fauna Prinses Julianalaan te Epe, projectnummer: 150440.

generatie in de huidige en in de nieuwe situatie bepaald. Hieruit komt naar voren dat de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie juist afnemen in vergelijking tot de huidige situatie als Rabo-bankkantoor. Er is in de nieuwe situatie derhalve geen sprake van een verhoogde stikstofdepositie in Natura 2000-gebied de Veluwe als gevolg van de beoogde plannen. Negatieve effecten van het plan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn derhalve niet te verwachten.

Navolgende afbeelding illustreert de globale ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden, het GNN, GO, ganzenfoeragegebied en weidevogelgebied.



Globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van het Natura 2000-gebieden, GNN, de GO, weidevogel- en ganzenfoerageergebieden (Bron: Omgevingsvisie Provincie Gelderland. Bewerking: SAB).

Het plangebied ligt niet in een GO, het GNN, een ganzenfoeragegebied of een weidevogelgebied (zie bovenstaande afbeelding). Op ongeveer 525 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde gedeelte van het GNN. De dichtstbijzijnde GO bevindt zich op ongeveer 820 meter ten noorden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde ganzenfoeragegebied bevindt zich op ongeveer 5,3 kilometer ten oosten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelgebied bevindt zich op ongeveer 10,4 kilometer ten noordoosten van het plangebied.

Volgens de Omgevingsverordening Gelderland zijn ruimtelijke ingrepen in de GNN in principe niet mogelijk, vanwege de waardevolle aanwezige natuur. Binnen de GO zijn nieuwe bestemmingen en ruimtelijke ontwikkelingen wel mogelijk, maar dient tegelijkertijd ook gestreefd te worden naar een versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Aangezien het plangebied niet in het GNN en GO ligt vormen deze voorwaarden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Ook worden er, gezien afstand, de relatief kleine ingreep en tussenliggende reeds verstorende elementen uit de kern van Epe, geen negatieve effecten verwacht op nabijgelegen ganzenfoerageergebieden, weidevogelgebieden, het GNN en GO. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Inzake soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige ongewervelden niet in het plangebied verwacht. Echter, nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk om de aan- of afwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soortgroep vast te stellen. Met dit nader onderzoek kan worden bepaald of het voornemen een effect heeft op deze soortgroep en wat de gevolgen zijn voor het plan in het kader van de Flora en faunawet. Derhalve kan zonder aanvullend onderzoek niet met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld of de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Nader onderzoek

In het plangebied is nader onderzoek verricht naar vleermuizen⁷.

Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied van belang is voor de gewone dwergvleermuis. Tijdens een veldbezoek in het najaar werd namelijk een paarverblijfplaats van deze soort vastgesteld aan de zuidoostkant van het kantoorpand binnen het plangebied.

Gezien de aanwezigheid van een paarverblijfplaats kan niet worden uitgesloten dat de soort ook in de winter gebruik maakt van de verblijfplaats. Dit betreft gezien de beperkte activiteit gedurende alle onderzoeksrondes en het ontbreken van (massa)winterzwermactiviteit echter geen essentiële winterverblijfplaats voor de soort. Binnen het plangebied zijn geen andere verblijfplaatsen, vliegroutes of belangrijke onderdelen van het leefgebied van vleermuizen vastgesteld.

Met de plannen wordt het kantoorgebouw waarin zich de verblijfplaats bevindt gesloopt. Daarom kan met zekerheid gesteld worden dat de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren gaat met de ruimtelijke ingreep. Aangezien alle verblijfplaatsen van vleermuizen strikt beschermd zijn en vallen onder beschermingscategorie 3, is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk in combinatie met het uitvoeren van mitigerende maatregelen. Indien een ontheffing is verleend en de mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, is het plan haalbaar in het licht van de Flora- en faunawet.

Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij een strikt beschermde soort (zoals de gewone dwergvleermuis) wordt verstoord is wettelijk gezien mogelijk als men in het bezit is van een ontheffing Flora- en faunawet. Een dergelijke ontheffing is aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De ontheffing moet zijn verleend voordat de activiteiten in het plangebied starten.

4.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

⁷ SAB (1 november 2016), Nader onderzoek Flora- en faunawet vleermuizen Epe, Prinses Julianalaan, projectnummer: 150440.

4.8 Archeologie

4.8.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt gerod, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.8.2 Toetsing

Door het bureau voor archeologie is in januari 2016 een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁸. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. De belangrijkste resultaten zijn in de navolgende alinea's samengevat.

De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:

- Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?
De beoogde ingreep bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing (kantoorgebouw) en nieuwbouw woon-zorgcomplex. Bij de huidige plannen is de aanleg van een souterrain voorzien tot -150 cm diep.
- Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?
Het plangebied ligt in een zone waar daluitspoelingswaaiers of een glooiingen van sneeuwmeltwater voorkomen. Als gevolg van eeuwenlang gebruik als landbouwgrond is op deze afzettingen waarschijnlijk een plaggendek ontstaan.
- Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?
De ondergrond van het plangebied bestaat uit fluvioperiglaciale afzettingen en/of dekzand. In drie boorprofielen (3, 5 en 6) is in de top van deze afzettingen nog een restant van een B-horizont aanwezig. In boorprofielen 3 en 5 ligt hierboven een relatief intact antropogeen dek. In de overige boorprofielen bestaat de bovengrond uit een recentelijk omgewerkt en/of opgebracht pakket. Deze verstoring kan worden verklaart door de huidige inrichting van het plangebied.
- Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
In theorie zouden ter plaatse van boorprofielen 3 en 5 en 6 nog een archeologisch sporenniveau aanwezig kunnen zijn. Dit niveau zou zich vanaf 95, 120 en 130 cm -mv bevinden. Echter, in het grootste deel van het plangebied is de bodem verstoord. De kans op archeologische waarden binnen het plangebied wordt daarom zeer gering geacht.
- Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:
- Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

⁸ Bureau voor Archeologie (8 januari 2016), bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, kenmerk: 2214-6687.

De exacte verstoringsdiepte is nog niet bekend, bij graafwerkzaamheden ter plaatse van boring 3, 5 en 6 dieper dan 95, 120 en 130 cm -mv kan het potentiële archeologische niveau worden aangetast.

- Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?

Indien het archeologische niveau wordt vergraven, wordt aanbevolen een proefsleuven onderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid van archeologische waarden nader vast te stellen.

Ten zuiden van de bestaande bebouwing kunnen archeologische waarden aanwezig zijn onder een (deels) intact antropogeen dek. Het archeologische niveau bevindt zich op 95 cm -mv of dieper. Bij de huidige plannen is de aanleg van een souterrain voorzien tot -150 cm diep en zal het archeologische niveau worden vergraven. Geadviseerd wordt om een archeologisch proefsleuven onderzoek uit te voeren ter plaatse van het deels intacte esdek.

Indien het archeologische niveau wordt vergraven, wordt aanbevolen een proefsleuven onderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid van archeologische waarden nader vast te stellen. Omdat nog niet exact bekend is tot welke diepte de gronde verstoord worden zijn de huidige dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2' vooralsnog gehandhaafd.

4.8.3 Conclusie

In het plangebied zijn mogelijk archeologische waarden aanwezig die met het planvoornemen verstoord kunnen worden. Nader onderzoek, in de vorm van proefsleuvenonderzoek, moet uitwijzen of dit daadwerkelijk het geval is. Om de archeologische waarden te beschermen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2' vooralsnog gehandhaafd.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

4.9.2 Toetsing

De gemeente Epe heeft een bijzonder rijk verleden. De gemeente wil zich dan ook inzetten de historische waarden te behouden en waar mogelijk te benutten. Om hier inhoud en vorm aan te geven heeft de gemeente een cultuurhistorisch beleidskader met een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het kader is vastgelegd in het rapport 'Epe, historisch centrum van de Veluwe (2010-2015)'.

In het plangebied is een voormalige kantoorgebouw aanwezig die gebouwd is in 1966. Dit gebouw heeft geen cultuurhistorische waarde voor de omgeving van het plangebied. In het overige deel van het plangebied zijn verder geen landschappelijke elementen of structuren aanwezig die een cultuurhistorische waarde hebben. Het plangebied herbergt hierdoor geen waarden die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling en de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Wel is bij het ontwerp van de nieuwbouw aansluiting gezocht bij de architectuur, vorm en massa van de bebouwing in de omgeving in het plangebied en de bebouwing in het plangebied, zoals aanwezig was voor 1966. Hiermee wordt de beoogde nieuwbouw stedenbouwkundig en architectonisch op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze ingepast. De cultuurhistorische waarde van het plangebied in haar omgeving wordt met voorliggend plan in ere hersteld. Voor meer informatie over het plan en inpassing in de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en 2.3.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

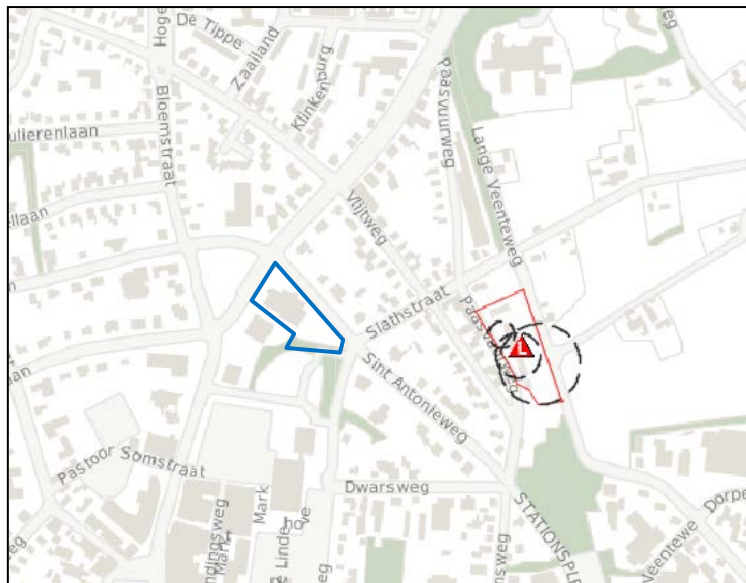
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhan-

kelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.10.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele bronnen aanwezig. Wel is ten oosten van het plangebied aan de Paasvuurweg 16 een LPG-tankstation gevestigd. Deze inrichting is een Bevi-inrichting en heeft een invloedsgedebied van het groepsrisico van 150 meter. Het plangebied ligt echter op meer dan 170 meter van het tankstation. Hierdoor liggen de nieuwe kwetsbare objecten in het plangebied niet binnen het invloedsgedebied van het groepsrisico of binnen een 10^{-6} PR-contour van een stationaire inrichting. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart, met globale aanduiding plangebied (blauw)

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 25 appartementen mogelijk. Deze ontwikkeling leidt tot een wijziging van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

4.11.1 Verkeer

De huidige ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Prinses Julianalaan en de Hoofdstraat. Deze ontsluitingen van het plangebied blijven in de toekomstige situatie behouden.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie voor het plangebied is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 en de website www.zorgatlas.nl. Het plangebied is te categoriseren als weinig stedelijk (bron: www.zorgatlas.nl) en ligt in het gebiedstype schil centrum.

- Voor de 16 middendure koopwoningen wordt een verkeersgeneratie van minimaal 5,5 en maximaal 6,3 per etmaal verwacht. Dat betekent minimaal 88 en maximaal 100,8 verkeersbewegingen.
- Voor de 9 goedkope koopwoningen wordt een verkeersgeneratie van minimaal 5 en maximaal 5,8 per etmaal verwacht. Dat betekent minimaal 45 en maximaal 52,2 verkeersbewegingen.

In totaal genereert de planontwikkeling dus minimaal 133 en maximaal 153 verkeersbewegingen.

In de huidige situatie heeft het gebouw van de Rabobank een oppervlakte van circa 1.346 m². Uitgaande van de categorie commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) in het gebied weinig stedelijk-schil centrum bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 12,5 en maximaal 14,8 per 100 m² bvo. Dit leidt tot (1.346;100=13,46) 168,25 en maximaal 199,2 verkeersbewegingen per etmaal.

In de nieuwe situatie wordt het aantal verkeersbewegingen dus lager (35- 46 verkeersbewegingen per etmaal).

De Hoofdstraat en Prinses Julianalaan hebben voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling, net als de verkeersbewegingen van de Rabobank, op te vangen.

4.11.2 Parkeren

Het parkeren is hoofdzakelijk voorzien in het souterrain van de kleinschalige duurzame appartementenvilla's. Voor de ontwikkeling worden gezamenlijk 41 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 14 onder het westelijk gelegen complex en 12 onder het oostelijk gesitueerde complex. In de buitenruimte zijn twee parkeerhofjes voorzien. Deze bieden ruimte aan 15 parkeerplaatsen.

Voor onderhavige ontwikkeling hanteert de gemeente Epe de volgende parkeernormen:

- 16 appartementen: koop, etage, midden: (100-150 m²): 1,5 pp/woning = 24 pp;
- 9 appartementen: koop, etage, goedkoop (<100 m²): 1,2 pp/woning= 10,8 pp.

In totaal moeten op basis van de gemeentelijke parkeernormen dus 35 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het plangebied komen 41 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. De kosten die verband houden met deze herziening, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de haalbaarheidsonderzoeken worden verhaald middels een exploitatieovereenkomst. In verband met het risico op planschadevergoeding wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst voor afwenteling van planschade aangegaan. Op basis hiervan zijn de exploitatiekosten van de gemeente anderszins verzekerd.

Voor de planontwikkeling wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld.

De kosten en het risico van de planontwikkeling zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Op grond van het voorgaande kan gesteld worden dat het plan na de ondertekening van de realisatieovereenkomst financieel-economisch uitvoerbaar is.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-1' en 'Waarde - Archeologie-2'.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen en erven behorende bij de aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen'. Gebouwen mogen uitsluitend in de vorm van erkers bij hoofdgebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, mits de bouwhoogte daarvan maximaal 1 meter bedraagt.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende bouwwerken, werken, werkzaamheden, tuinen en erven. Op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan binnen ter plaatse van die aanduiding. Bij de woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, mits de oppervlakte die voor een aan-huis-verbonden beroep wordt gebruikt maximaal 40% bedraagt van de totale oppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m² per woning. De maximum goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw (het appartementencomplex) staat aangegeven op de verbeelding. Ook voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken zijn regelingen opgenomen, waarbij bijgebouwen uitsluitend in het bouwvlak zijn toegestaan. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwhoogte van hoofdgebouwen en de voorgeschreven minimum afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot hoofdgebouw. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is daarnaast een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om het toegestane maximum aantal woningen met 1 woning te overschrijden. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om de gemeenschappelijke ruimte (lounge) mogelijk in de toekomst in gebruik te kunnen nemen als woning. Dit gebeurt uitsluitend als er geen behoefte meer bestaat aan een lounge. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het kader van duurzaamheid.

Waarde - Archeologie-1 en Waarde - Archeologie-2

Binnen het plangebied is de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' en 'Waarde - Archeologie-2' opgenomen ter behoud en bescherming van de archeologische waarden in de gronden. Deze regels die binnen bestemming gelden, hebben voorrang op de regels van de andere op de gronden voorkomende bestemmingen. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

6 Procedure

6.1 Voorbereiding en inspraak

Op grond van artikel 1.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het huis-aan-huisblad kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 13 juli 2016 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

6.2 Overleg

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

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn twee overlegreacties ingediend, te weten door de Erfgoedcommissie en door Rijkswaterstaat. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de als bijlage bijgevoegde Nota inspraak en vooroverleg.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 28 september 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.