

Gemeente Epe

Bestemmingsplan Oosterhof-Zuid



2 juli 2009

Gemeente Epe

Bestemmingsplan Oosterhof-Zuid

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **REGELS**
- **KAART**

Werknummer 169.404.00

Datum: 2-7-2009

Bestand: J:\169\404\00\CAD\Vaststelling

Kuiper Compagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur en Landschap Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave

DEEL I	INLEIDING	1
1.	INLEIDING	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Planologisch juridische regeling.....	2
1.3.1	Geldend bestemmingsplan	2
1.3.2	Voorliggend bestemmingsplan.....	2
1.3.3	Bij het plan behorende stukken.....	2
1.3.4	Opbouw van de toelichting	2
DEEL II	PLANBESCHRIJVING	3
2.	PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1	Bestaande situatie.....	3
2.2	Toekomstige situatie.....	3
2.2.1	Gebiedsvisie.....	3
2.2.2	Planinrichting.....	5
2.2.3	Woningbouwprogramma.....	5
2.2.4	Verkeerstructuur.....	6
2.2.5	Parkeren.....	7
2.2.6	Groen.....	7
2.3	Toelichting op de regels	7
2.3.1	Inleiding.....	7
2.3.2	De Wet ruimtelijke ordening	8
2.3.3	Juridische methodiek.....	8
2.3.5	Regels	9
DEEL III	UITVOERBAARHEID	11
3.	UITVOERBAARHEID	11
3.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
3.2	Economische uitvoerbaarheid	11
4.	OVERLEG	11

Vervolg inhoudsopgave

DEEL IV ONDERZOEK/ VERANTWOORDING.....	13
5. BELEID	13
5.1 Rijksbeleid.....	13
5.1.1 Nota Ruime	13
5.2 Provinciaal beleid.....	14
5.1.1 Streekplan Gelderland 2005	14
5.1.2 Kwalitatief woonprogramma 2005-2015.....	14
5.1.3 Streekplanuitwerking “Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking” 2006.....	14
5.3 Gemeentelijk beleid.....	15
5.3.1 Toekomstvisie Epe 2010.....	15
5.3.2 Ruimtelijk Structuurplan Epe, Pouderoyen Compagnons, april 2007.....	16
5.3.3 Woonvisie gemeente Epe 2005-2015.....	17
5.3.4 Landschapsontwikkelingsplan.....	17
5.3.5 Bomenbeleidsplan, gemeente Epe, Deel I uitgangspunten en criteria, juni 2006.....	17
5.3.6 Eigentijdse sfeerbeelden voor groen Epe, eindrapportage Groenstructuurplan, Nieuwland advies, juli 1999.....	18
5.3.7 Speelruimteplan	18
5.3.8 Welstandsnota gemeente Epe	19
6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	19
7 ECOLOGIE	20
7.1 Toets Flora- en faunawet.....	20
7.2 Habitattoets.....	24
7.3 Planologische Natuurtoets.....	25
7.4 Conclusie	25
8 WATER.....	27

Vervolg inhoudsopgave

9	MILIEU	29
9.1	Externe veiligheid.....	29
9.2	Luchtkwaliteit.....	30
9.3	Geluidhinder	30
9.4	Milieuhinder	32
9.5	Bodem	33

Bijlagen:

Bijlage 1 Geluidhinder

Bijlage 2 Overlegreacties

DEEL I INLEIDING

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeente Epe heeft de ambitie om aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Vaassen een nieuw woongebied te ontwikkelen. Als schakel tussen de dorpskern en het landschap zal het gebied een groene en landelijke uitstraling krijgen. In totaal zullen circa 80 grotendeels grondgebonden woningen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Eierstreekweg/Zichtstede en de bebouwde kom van Vaassen. Globaal wordt het gebied begrensd door:

- percelen langs de Eierstreekweg en de Zichtstede in het zuiden;
- de bebouwing aan de Wanstede en Haalstede in het noorden;
- agrarische percelen in het oosten;
- een woonperceel en agrarisch perceel in het westen.



Globale ligging van het plangebied

1.3 Planologisch juridische regeling

1.3.1 *Geldend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Oosterhof Heggerenk" van kracht. Dit bestemmingsplan omvat de wijken Oosterhof en Heggerenk. In het bestemmingsplan is de huidige ruimtelijke situatie vastgelegd. In het plan zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen opgenomen. De gemeenteraad heeft op 20 maart 2008 het bestemmingsplan "Oosterhof Heggerenk" gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit en het (gewijzigde) vastgestelde bestemmingsplan lag t/m 10 juni 2008 ter inzage. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 14 november 2008.

1.3.2 *Voorliggend bestemmingsplan*

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de voorgestane woningbouw ontwikkeling mogelijk te maken en te voorzien van een juridisch planologisch kader. In het bestemmingsplan 'Oosterhof-Zuid' wordt het kader gegeven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied moet plaats vinden. Vóór deze ontwikkeling gerealiseerd kan worden zal een uitwerkingsplan gemaakt moeten worden dat ook voor de beheersituatie geschikt is.

1.3.3 *Bij het plan behorende stukken*

Het bestemmingsplan "Oosterhof-Zuid" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1000 (nummer 169.404.00);
- regels.

Op de plankaart is de bestemming van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen die de uitgangspunten van het plan zekerstellen. Het plan gaat vergezeld van voorliggende toelichting waarin de aanleiding, motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.3.4 *Opbouw van de toelichting*

De toelichting bestaat uit vier delen: inleiding, planbeschrijving, uitvoerbaarheid en deelonderzoek/verantwoording. Na de inleiding (deel I) wordt in deel II ingegaan op de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied. Hiernaast wordt een toelichting gegeven op de bestemmingsplanregels. In het deel III wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Achtereenvolgens komen de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid aan de orde. Hierna wordt ingegaan op het gevoerde overleg. In deel IV worden de verschillende deelonderzoeken die zijn uitgevoerd beschreven. Dit deel vormt de verantwoording van het bestemmingsplan. Hierbij wordt ingegaan op het vigerende beleid op verschillende schaalniveau's (hoofdstuk 5), archeologie en cultuurhistorie (hoofdstuk 6), ecologie (hoofdstuk 7), water (hoofdstuk 8) en verschillende milieuaspecten (hoofdstuk 9).

DEEL II PLANBESCHRIJVING

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostrand van Vaassen (Gemeente Epe), op de overgang van de Veluwe (westzijde) en de IJsselvallei (oostzijde). Het plangebied vormt de overgang tussen de bebouwde kom van Vaassen en het buitengebied.

Het plangebied bestaat uit open agrarische percelen tussen de bebouwde kom van Vaassen en de lintbebouwing langs de Eierstreekweg en Zichtstede. Het loonwerkersbedrijf aan de Eierstreekweg valt buiten het plangebied. Net ten zuiden van het plangebied en het loonwerkersbedrijf ligt de Dorpsche Beek. De beek is een civieltechnische goed functionerende mono functionele beek maar nagenoeg onherkenbaar in het landschap.

Het plangebied is onderdeel van de dorpsrand van Vaassen. Kenmerkend voor de dorpsrand is het rafelige, informele karakter met weides en akkers, (zand)paden en oude lintbebouwing. Huizen en boerderijen met tuinen en erven vormen losse korrels in de omgeving. Het kleinschalige, hoofdzakelijk agrarische landgebruik kent een mix aan functies: wonen, werken, recreatie, hobbyactiviteiten, landbouw. Door de open inrichting met enkele doorzichten heeft de dorpskern een sterke binding met het omliggende landschap.

Kenmerkend voor de dorpsbebouwing ten noorden van het plangebied zijn de groene brinken/hofjes en ruime opzet.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Gebiedsvisie

De gemeente Epe heeft de ambitie om de planlocatie om te vormen tot een groen woongebied met hoofdzakelijk grondgebonden woningen. In totaal zullen er circa 80 woningen gerealiseerd worden. Met de gebiedsontwikkeling wordt een nieuwe dorpsrand vormgegeven. Belangrijk uitgangspunt is het creëren van een sterke relatie met het buitengebied en een goede aansluiting op de dorpskern.

De belangrijkste uitgangspunten voor het gebied zijn:

- de woningen zullen geordend worden rondom een centraal gelegen groene ruimte;
- de woningen zullen als losse 'korrels' (vrijstaand en in korte rijtjes) geordend worden waarmee een open stedenbouwkundige structuur ontstaat;
- met zichtrelaties naar het open landschap zal een sterke verbinding met het buitengebied gelegd worden; zo zal in het noordoosten van het gebied een groene scheg het buitengebied beleefbaar maken;
- de verbinding met het landschap zal verder versterkt worden door de (langzaam) verkeersroutes aan de rand van het gebied en langs de beek ten zuiden van het plangebied;

- met locatiegebonden bebouwing en de inrichting van de routes en openbare ruimte wordt een duidelijke koppeling met het buitengebied gelegd, zo zullen de routes voor langzaam verkeer aan de randen van het gebied als onverharde 'karrensporen' worden aangelegd;
- parkeren zal bij de woningen of geconcentreerd (in parkeerkoffers) plaats vinden;

Het ecologisch herinrichten en zichtbaar maken van de beek sluit aan op het beleefbaar maken van het landschap, maar valt buiten het bestemmingsplangebied.

In relatie tot de ambities voor een toekomstige duurzame situatie wordt rekening gehouden met het op termijn uitplaatsen of beëindigen van het loonwerkersbedrijf aan de Eierstreekweg 35a. De visie op de toekomstige ontwikkeling is erop gestoeld dat in beginsel de gronden van het loonwerkersbedrijf op termijn beschikbaar komen.



Indicatieve tekening van de gebiedsvisie Oosterhof-Zuid

2.2.2 Planinrichting

De woningen zullen rondom de centrale groene ruimte geordend worden. In het gebied wordt uitgegaan van de realisatie van circa 80 woningen. Het bestemmingplan maakt in verband met de nodige flexibiliteit maximaal 100 woningen mogelijk. Er zullen hoofdzakelijk grondgebonden woningen worden gerealiseerd in zowel de huur- als koopsector. Uitgegaan wordt van circa 5% gestapelde woningen.

De grondgebonden woningen zijn maximaal twee lagen met kap. In de visie op een duurzaam eindresultaat zijn aan de zuidkant van het plangebied, in het verlengde van de Zichtstede, enkele gestapelde woningen gedacht. Hier kan de bebouwing een licht hoogteaccent krijgen: drie lagen met kap. Ten opzichte van de Eierstreekweg zal enige bebouwingsafstand aangehouden worden. Hiermee wordt ruimte geboden aan een eventuele herinrichting van de beek, ten zuiden van het plangebied. Tegelijk biedt dit de mogelijkheid om de aansluiting met de bestaande bebouwing meer geleidelijk vorm te geven.

2.2.3 Woningbouwprogramma

Het indicatieve programma voor de woningen in het gebied ziet er als volgt uit:

Woningtypes en aantallen

	financieringscategorie	verdeling	woningtype	aantal woningen
1	Goedkope huur	5%	gestapeld	4
1a	Goedkope huur	5%	rijenwoning	4
2	Betaalbare huur	10%	rijenwoning	8
2	Betaalbare huur	5%	hoekwoning	4
3	Dure huur	5%	hoekwoning	4
4	Goedkope koop	10%	rijenwoning	8
5	Goedkope koop	10%	hoekwoning	8
6a	Middeldure koop	12,5%	rijenwoning	10
6b	Middeldure koop	12,5%	hoekwoning	10
7a	Dure koop	15%	2-o-1 kapwo.	12
7b	Dure koop	10%	vrijstaande wo.	8
Totaal		100%		80

Grondgebruik en kaveloppervlak

	categorie	uitgeefb.	verharding	groen	totaal m2	Kavelopp.
1	Goedkope huur	90	60	150	300	90
1a	Goedkope huur	120	80	150	350	120
2	Betaalbare huur	150	80	150	380	150
2	Betaalbare huur	175	100	150	425	175
3	Dure huur	175	100	150	425	175
4	Goedkope koop	120	80	150	350	120
5	Goedkope koop	140	80	150	370	140
6a	Middeldure koop	180	100	150	430	180
6b	Middeldure koop	270	120	150	540	270
7a	Dure koop	300	120	150	570	300
7b	Dure koop	480	160	150	790	480
Gemiddeld/totaal		218,25	102,5	150	470,75	

2.2.4 Verkeerstructuur

Het gebied zal voor autoverkeer primair ontsloten worden vanaf de Zichstede. Hiernaast wordt een secundaire ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Wanstede gerealiseerd, zodat het gebied vanaf beide zijden ontsloten wordt. Er zal, in verband met sluipverkeer, voor auto's geen doorlopende route worden gemaakt.

Voor langzaam verkeer zullen verbindingen van Wanstede naar Zichtstede en Eierstreekweg worden gemaakt. Deze langzaam verkeersroutes zullen ook voor de ontsluiting van de woningen (bestemmingsverkeer) gebruikt worden.



Indicatieve tekening met mogelijke routes voor langzaam verkeer

2.2.5 Parkeren

Parkeren zal hoofdzakelijk op eigen terrein, bij de woning, plaatsvinden. Voor zover niet op eigen terrein geparkeerd wordt zullen de parkeerplaatsen zoveel mogelijk geconcentreerd worden in collectieve parkeervoorzieningen (parkeerkoffers). De parkeernorm voor vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoningen is 1,9 parkeerplaats per woning, voor rijtjeswoningen 1,7 en voor de gestapelde woningen 1,4 parkeerplaats per woning.

2.2.6 Groen

In het gebied zullen twee groengebieden gerealiseerd worden van elk minimaal 3000 vierkante meter. Centraal in de locatie komt een groene brinkachtige ruimte. Het tweede groengebied komt aan de noordoostkant van de locatie aansluitend op de Wanstede en zal als een groene scheg tussen de bebouwing doorzichten naar en verbinding leggen met het buitengebied.

2.3 Toelichting op de regels

2.3.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan.

2.3.2 De Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daarbij gelden nieuwe bepalingen zowel ten aanzien van de te volgen procedures als ook ten aanzien van de te gebruiken terminologie. Voor wat betreft de terminologie is er een aantal veranderingen doorgevoerd. Zo worden de "voorschriften" voortaan "regels" genoemd en worden "vrijstellingen" voortaan "onthefingen" genoemd. Daarnaast zijn nieuwe standaarden ingevoerd met betrekking tot de opbouw van de regels en de wijze waarop de (plan)kaart moet worden ingericht. Hierop wordt later nader ingegaan.

Een belangrijk nieuw element bij de Wro is de koppeling van een bestemmingsplan aan een exploitatieplan. Een dergelijk plan is verplicht indien een kostenverhaal vooraf (dit is vóór de vaststelling van het bestemmingsplan) niet is verzekerd via overeenkomsten. Het exploitatieplan wordt vastgesteld parallel aan het voor het exploitatiegebied vast te stellen bestemmingsplan. De procedure is vergelijkbaar met en gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure.

Met de nieuwe regelgeving is bij de inrichting van het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden.

Het bestemmingsplan bestaat uit de kaart en de regels en is voorzien van deze toelichting. Na een uitleg over de algemene aspecten wordt verder ingegaan op de kaart en de regels.

2.3.3 Juridische methodiek

Bij de opzet van het bestemmingsplan is gekozen voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. In het bestemmingsplan wordt het globale kader gegeven voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Op basis van het bestemmingsplan en binnen de hierin gegeven regels zal in een later stadium een meer gedetailleerd uitwerkingsplan gemaakt moeten worden alvorens met de realisatie van de ontwikkeling gestart mag worden. Het uitwerkingsplan wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 onder b van de Wro, door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De keus voor een zogenaamde uit te werken bestemming is gemaakt omdat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de precieze inrichting van het gebied nog onvoldoende duidelijk is.

2.3.4 Plankaart

De bij het bestemmingsplan behorende kaart is, schaal 1:1000, getekend op een kadastrale ondergrond aangevuld met topografische gegevens. De kaart bestaat uit één kaartblad. Bij de opzet van de (plan)kaart is rekening gehouden met de richtlijnen zoals opgenomen in de Standaard Voorschriften Bouwkundige Plannen 2008 (SVBP 2008). De kaart is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een

eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan digitaal te raadplegen.

2.3.5 Regels

Algemeen

De regels bevatten, samen met de kaart, regels omtrent de bestemming, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn verdeeld in vier hoofdstukken, namelijk:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel.

In de volgende gedeelten worden deze hoofdstukken, artikelsgewijs, kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In het artikel "**Begrippen**" wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel "**Wijze van meten**" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat uitwerkingsregels met betrekking tot de in het plan opgenomen bestemming. Het bestemmingsplan kent de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Binnen deze bestemming wordt de bouw van woningen, alsmede erven, wegen en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt. Hiernaast kent het bestemmingsplan de bestemming 'Waarde - archeologie' waarmee de (potentiële) archeologische waarden in het gebied beschermd worden.

Er is bepaald dat in het gebied maximaal 100 woningen gerealiseerd mogen worden, waarvan maximaal 10 gestapeld. Deze gestapelde woningen kunnen uitsluitend gerealiseerd worden ten zuiden van het verlengde van de Zichtstede. Verder is bepaald dat minimaal 20% van de woningen in de sociale sector zal worden gerealiseerd.

In de bebouwingsregels is aangegeven dat de hoogte van de grondgebonden woningen maximaal twee lagen met kap mag zijn. Voor de gestapelde woningen geldt een maximum hoogte van 3 bouwlagen.

Hiernaast is opgenomen dat in het plangebied minimaal twee groengebieden worden opgenomen van ieder ten minste 3.000 m². Aangegeven is dat één groengebied centraal in het plangebied moet komen te liggen en één groengebied gesitueerd moet worden aan de noordoostzijde van het plangebied.

Met betrekking tot de ontsluiting is opgenomen dat de primaire ontsluiting voor autoverkeer wordt gerealiseerd vanaf de Zichtstede en een secundaire ontsluitingen voor autoverkeer wordt gerealiseerd vanaf de Wanstede. Tot slot is aangegeven dat er voor langzaam verkeer meerdere verbindingen worden aangelegd tussen Wanstede en Zichtstede / Eierstreekweg.

Waarde – archeologie

Ter bescherming van in de bodem te verwachten archeologische waarde is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde – archeologie” opgenomen. Een dubbelbestemming regelt een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast.

Bouwen, ten behoeve van de onderliggende bestemming, is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing. Tevens is het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden, die het bodemarchief kunnen verstoren, gekoppeld aan een aanlegvergunning.

Hoofdstuk 3 Aanvullende regels

Het artikel **“Anti dubbeltelbepaling”** bevat een regel om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

In het artikel **“Algemene gebruiksregels”** zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Het artikel bestaat uit drie leden. In het algemeen kan worden gesteld dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken voor doeleinden in strijd met de bestemmingsomschrijving.

Het artikel **“Algemene bouwregels”** bevat een regeling voor parkeren (via de Bouwverordening) en ondergronds bouwen.

Het artikel **“Algemene ontheffingsregels”** bevat een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden. De regeling maakt het onder meer mogelijk nutsvoorzieningen te realiseren en op onderdelen af te wijken van bebouwingsregels.

Het artikel **“Procedureregels”** geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende ontheffingsbevoegdheden (willen) effectueren. In dit artikel wordt tevens aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd, met betrekking tot de uitwerking van het plan door burgemeester en wethouders

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

In het artikel **“Overgangsrecht”** is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar strijdig is met de opgenomen regeling.

De **“Slotregel”** bepaalt hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden.

DEEL III UITVOERBAARHEID

3. UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal uitvoeringsaspecten.

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Epe is de ontwikkeling van het plangebied op hoofdlijn voorzien. Mede gezien de planvorming wordt het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegelicht op een informatieavond waar vragen gesteld konden worden. Er is geen inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan worden gehouden. Bij het ontwerp-bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met verschillende (overheids)instanties (zie verder hoofdstuk 4: overleg).

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid. Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid is een grondexploitatie opgesteld. Het exploitatieplan bevat een overzicht van uitgaven en inkomsten. Het exploitatieplan geeft een sluitende grondexploitatie waarmee het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht. Het exploitatieplan is als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4. OVERLEG

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede aan een aantal andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Aan onderstaande instanties is een voorontwerp bestemmingsplan verzonden:

- VROM-Inspectie regio Oost;
- Provincie Gelderland;
- Waterschap Veluwe;
- Liander;
- Vitens;
- KPN;
- KPN operator Vaste Net;
- NUON CCC;
- Gastransport Services.

Van de volgende overleginstanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Veluwe;
- Liander;
- Vitens;
- KPN.

De reactie van het Waterschap Veluwe is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. De overige reacties hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerp-bestemmingsplan. Met de belangen van genoemde organisaties zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan rekening gehouden worden. Zie bijlage 2 voor de binnengekomen overlegreacties.

Met ingang van 11 maart 2009 heeft gedurende 6 weken het ontwerp-bestemmingsplan Oosterhof Zuid ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn 18 zienswijzen ingediend, waarvan 3 zienswijzen tegen het exploitatieplan. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

DEEL IV ONDERZOEK/ VERANTWOORDING

5. BELEID

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 *Nota Ruime*

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd dat voorheen in de afzonderlijke nota's - Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) - was opgenomen. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode.

Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Bundeling in steden en dorpen maakt het mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn.

5.2 Provinciaal beleid

5.1.1 *Streekplan Gelderland 2005*

Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar en geeft de gemeente veel ruimte voor afwegingen in de planvorming. Het Gelders ruimtelijk beleid richt zich op: de ruimtebehoefte regelen in regionaal verband; de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig gebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Hierbij gebruikmakend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Het Streekplan Gelderland 2005 is mede gebaseerd op de regionale structuurvisies van de verschillende regio's binnen de provincie Gelderland.

5.1.2 *Kwalitatief woonprogramma 2005-2015*

De provincie maakt afspraken met gemeenten over woningbouw via het kwalitatief woonprogramma, dat een onderdeel vormt van de provinciale woonvisie waarin per regio een invulling (aantal te bouwen woningen) wordt gegeven en formeel een uitwerking is van het Streekplan. De gemeenten hebben de taak om gezamenlijk in regionaal verband, de regionale woonopgave te realiseren. Per gemeente zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsrichting van het lokale woonprogramma.

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

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

5.1.3 *Streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" 2006*

In de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 december 2006), zijn de zoekzones vastgelegd voor stedelijke functies en landschappelijke versterking van o.a. de regio Noord-Veluwe.

Op basis van deze streekplanuitwerking kunnen de zoekzones vervolgens voor stedelijke functies worden benut. De locatie "Oosterhof-Zuid" is in de streekplanuitwerking opgenomen als "Zoekzone wonen".

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Toekomstvisie Epe 2010

De gemeente Epe is eind 2001 gestart met het project "Toekomstvisie Epe 2010". Het doel was om samen met de inwoners van de gemeente Epe een beeld te krijgen hoe Epe er in 2010 moet uitzien. Daarvoor zijn onder andere gesprekken gehouden met betrokkenen en deskundigen. Alle inwoners van de gemeente hebben een enquête ontvangen en er zijn bijeenkomsten gehouden in de vier dorpen die vallen onder de gemeente Epe. De discussies gingen over de thema's die te maken hebben met de toekomst van de gemeente Epe, te weten: verjonging en vergrijzing, voorzieningen en kernen, recreatie en toerisme en toekomst buitengebied. Tijdens de raadsvergadering van 20 maart 2003 is de toekomstvisie vastgesteld.

De gemeente Epe wil door middel van de toekomstvisie een eenduidig beleidskader in handen hebben dat richting geeft aan het gemeentelijk beleid op de verschillende beleidsterreinen. Daarbij zijn samenhang en synergie belangrijk. De toekomstvisie is de leidraad voor het handelen van het gemeentebestuur. Op deze manier kunnen beleidsbeslissingen en toekomstbeelden met elkaar verbonden worden. De toekomstvisie is echter geen eindbeeld omdat er vandaag de dag veel ontwikkelingen en veranderingen spelen. De toekomstvisie moet dan ook worden beschouwd als een streefbeeld.

'Voortbouwen op kwaliteit' is het motto dat centraal staat in de toekomstvisie. Het optimaliseren van bestaande kwaliteiten, sterke punten en eigenschappen, dat is waar het bij de gemeente Epe om draait. Uiteraard wordt daarbij ingespeeld op de veranderingen die vanuit de omgeving op de gemeente afkomen. Met situaties die mogelijkheden voor ontwikkeling bieden zal beperkt worden omgegaan omdat de inwoners hechten aan de leefbaarheid van de dorpen en het buitengebied. Dit betekent dat het bestaande niveau wordt gehandhaafd en/of kwalitatief wordt verbeterd.

De inwoners van Epe willen het dorpse karakter van Epe, Vaassen, Emst en Oene behouden. Daarnaast wordt het landschap en de natuur van het gebied daaromheen door de inwoners waardevol gevonden. Dit, gecombineerd met de beperkingen door wetgeving vanuit de landelijke overheid en de provincie, beïnvloedt nadrukkelijk de mogelijkheden voor wonen, werken en het niveau van de voorzieningen in Epe.

De gemeente Epe wil de huidige trend van vergrijzing actief bijstellen door te proberen de jongeren voor de Eper samenleving te behouden en zo mogelijk het aandeel van deze bevolkingsgroep te vergroten. Uiteraard wordt ook blijvend aandacht besteed aan de ouderen. De aanwezigheid van jongeren in de gemeente wordt in belangrijke mate bepaald door voldoende mogelijkheden voor wonen en werken en een aantrekkelijk en gevarieerd voorzieningenniveau. De fysieke ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter beperkt. Voor werkgelegenheid zijn jongeren met name aangewezen op de regio.

De gemeente Epe wil in elke kern een basisaanbod van voorzieningen realiseren. Voor meer specifieke functies zal er een beperkte concentratie plaatsvinden in de grote kernen Epe en Vaassen, tenzij uit onderzoek blijkt dat een andere plek meer geschikt is. Voor

voorzieningen die een regiofunctie hebben of zeer specifiek zijn, kunnen de inwoners van de gemeente terecht in de omliggende grote gemeenten. In de ontwikkeling van voorzieningen wordt waar mogelijk een combinatie gemaakt met recreatie en toerisme. De lokale voorzieningen worden verbreed (basisaanbod en multifunctionele accommodaties) en deels gericht op recreatie en toerisme. Belangrijk is dat er voorzieningen worden gecreëerd die én gebruikt kunnen worden door de Eper bevolking én door de toeristen. Op deze manier kan met beperkte uitbreiding van voorzieningen een goed resultaat worden bereikt.

De gemeente Epe geeft beperkte mogelijkheden aan verbreding en vernieuwing van de toeristisch recreatieve producten. Recreatie en toerisme beïnvloeden de lokale samenleving namelijk onder meer positief door een hoger voorzieningenniveau en het bieden van werkgelegenheid, maar daarnaast kan het ook de leefbaarheid en de natuur en het landschap aantasten. Daarom kijkt de gemeente Epe kritisch naar op welke gebieden uitbreiding gewenst is.

5.3.2 Ruimtelijk Structuurplan Epe, Pouderoyen Compagnons, april 2007

Het ruimtelijk 'Structuurplan Epe' geeft de kaders voor het beheer en de ontwikkeling van de dorpen en het landelijk gebied van de gemeente Epe. In het structuurplan worden verschillende uitbreidingen voor de kern van Vaassen genoemd waaronder de locatie Oosterhof-Zuid.

De hoofdpunten voor het plangebied uit het streefbeeld Vaassen zijn:

- Aan de zuidzijde kan de wijk Oosterhof afgerond worden tot aan de Dorpschebeek. Hierbij dient met name aandacht te zijn voor de landschappelijke inpassing. Er zouden circa 150 woningen op deze locatie gebouwd kunnen worden. Dit aantal gaat er vanuit dat ook het agrarisch gebied direct ten westen van het bestemmingsplangebied wordt ontwikkeld.
- De locatie heeft betrekking op een complex van oude enkgonden. Dergelijke complexen komen rond de kernen voor. De waarden van de ondergrond sluit de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw niet op voorhand uit. Bij de planvorming en inrichting van een dergelijk gebied zal rekening gehouden worden met aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Deze worden onderzocht, in situ behouden of opgraven.
- Het beekdal van de Dorpschebeek wordt behouden. De aanwezige waarden kunnen goed in een groene woonbuurt worden ingepast door bijvoorbeeld direct langs de beek groenvoorzieningen e.d. te situeren.

In het structuurplan is aangegeven dat aanvullend op de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied uitbreidingslocaties beschikbaar moeten zijn om te voorkomen dat de woningmarkt binnen de gemeente Epe stagneert.



Streefbeeld Vaassen uit het ruimtelijk 'Structuurplan Epe'. Dit beeld geeft de beoogde ruimtelijke structuur van deze kern in het jaar 2025 weer.

5.3.3 Woonvisie gemeente Epe 2005-2015

De woonvisie heeft een nauwe relatie met het ruimtelijk structuurplan dat de Toekomstvisie Epe 2010 als basis heeft. Twee actuele aspecten die bij de Eper woonvisie spelen zijn: 1. de mogelijkheden voor integratie van wonen, zorg en welzijn; 2. de problematiek van betaalbaar wonen voor jongeren en ouderen. De woonvisie geldt als een richtinggevend beleidskader.

Verder is de woonvisie de komende tijd van belang voor de ontwikkeling van diverse locaties in de nabije toekomst die in ontwikkeling worden genomen. Ontwikkelingen die nodig zijn om aan de behoefte van woningen te kunnen voldoen. Een van deze locaties betreft Oosterhof-Zuid. Voor deze locatie is in de Woonvisie een indicatief woningaantal van 80 aangegeven.

5.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Momenteel wordt gewerkt aan het gezamenlijke landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten Apeldoorn, Epe, Heerde en Voorst. Voor het plangebied is nog geen relevante informatie aanwezig.

5.3.5 Bomenbeleidsplan, gemeente Epe, Deel I uitgangspunten en criteria, juni 2006

Het doel van het Bomenbeleidsplan is beleid te formuleren dat als toetsingskader en leidraad dient voor het gemeentebestuur en regel geeft voor het kapbeleid.

Voor het plangebied gelden de uitgangspunten uit het Bomenbeleidsplan deel I. De uitgangspunten worden, in deel II van het Bomenbeleidsplan, nog uitgewerkt in onder andere concrete randvoorwaarden voor ontwerp en inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de locatie Oosterhof-Zuid zal getoetst worden aan wat op dat moment bekend is van het Bomenbeleidsplan deel II.

5.3.6 Eigentijdse sfeerbeelden voor groen Epe, eindrapportage Groenstructuurplan, Nieuwland advies, juli 1999

Het groenstructuurplan vormt het uitgangspunt voor het toekomstige groenbeleid van Epe. Er worden beleidsuitspraken gedaan met betrekking tot:

- Beken (lokale kwel, zichtbaarheid)
- Grote groenplekken en open plekken
- Bomen en kruidachtige bodembedekking
- Natuur in het openbaar groen
- Speelruimten, speelplekken
- Elke kern en wijk heeft eigen sfeer
- De relatie van de kernen met het buitengebied langs de uitvalswegen (entrees) en open plekken (natuur)
- Aandacht voor cultuurhistorische elementen in de dorpen

Belangrijk in het beeld van de gemeente Epe zijn:

- De bomenlanen
- De bermen
- De sprengbeken
- De oude monumentale bomen
- Oude cultuurhistorische elementen
- De groene plekken

Op basis van de beleidsuitspraken zijn er een aantal projectvoorstellen geformuleerd. Voor Vaassen zijn dit o.a.:

- De twee takken van de Molenbeek opener maken, zodat het water vanaf de voetpaden langs en vanaf de wegen kruisend beleefd kan worden;
- Herinrichting voor natuur en waterbekken en oevers Hartensche beek bij huize Welgelegen en versterken van het natuurlijk beeld door herinrichting van beide takken van de hartensche beek door de Heggerenk.
- Natuurgericht beheer Laan van Fasna en spoorbaan
- De integratie en uitbouw van de langzaamverkeersverbindingen in een fraai groenbeeld
- De open ruimten raken tot aan het centrum van Vaassen. Deze dorpse kwaliteit dient behouden te blijven.

5.3.7 Speelruimteplan

Gelet op het Speelruimteplan van de gemeente wordt gedacht om in het plan op een of meerdere plekken een speelvoorziening aan te leggen. Met name kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar hebben een speelplek dicht bij huis nodig.

Het speelruimteplan geeft aan dat de openbare ruimte zo ingericht kan worden dat het tegelijk een speelwaarde heeft. De voorkeur gaat in het speelruimteplan echter uit naar het combineren van speelvoorziening een groenvoorziening.

Gedacht kan worden aan:

- Een open ruimte waarin een zitplek met wat speeltoestellen gecreëerd kan worden (een multifunctionele ontmoetingsplek).
- De integratie van speelvoorzieningen in het groen teneinde een zo natuurlijk mogelijk geheel te maken.

In het Speelruimteplan van de gemeente Epe staat de norm voor 0-5 jarigen op 100-500 m2 per 3 hectare.

5.3.8 Welstandsnota gemeente Epe

Voor de gemeente Epe geldt gebiedsgericht welstandsbeleid. Voor grootschalige ontwikkelingen kent de welstandsnota geen specifieke richtlijnen. Wel wordt er bij grootschalige ontwikkelingen een vooroverleg met de welstandscommissie voorgesteld.

Het vooroverleg omvat ook het stedenbouwkundig overleg tussen de welstandscommissie en de gemeente. De commissie wordt in een vroeg stadium geïnformeerd over nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de inrichting en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. De welstandscommissie kan ook gevraagd worden op het plan te reageren in een adviserende rol richting gemeente.

Deze vorm van overleg is in principe niet openbaar, tenzij de gemeente dat in overleg met de direct betrokkenen wenselijk acht. Van stedenbouwkundig overleg wordt een schriftelijk verslag gemaakt door de rayonarchitect, tenzij de bij het overleg betrokken partijen van mening zijn dat een verslag overbodig is. De welstandscommissie kan iemand mandateren om namens hen te participeren in projectgroepen voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen. Op gezette momenten zal de gemandateerde ruggespraak houden met de commissie.

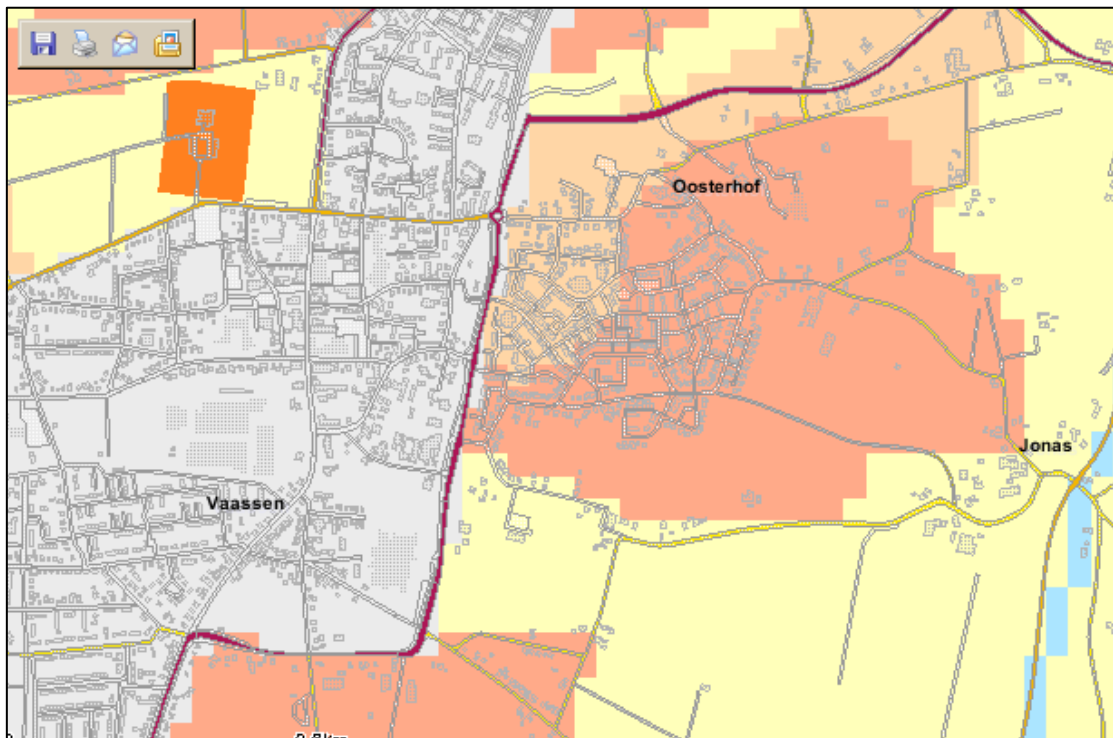
6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Kader

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta (Valletta) ondertekend. Doel van dit verdrag is om op een verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Het behoud van het archeologisch erfgoed staat hierbij voorop en dient bij ruimtelijke ordeningsprocessen te worden meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen een rol spelen. Het verdrag heeft zijn weerslag gevonden op de nieuwe "Wet op de archeologische monumentenzorg" (vanaf september 2007 in werking getreden).

Onderzoek

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geldt voor de gehele planlocatie een hoge verwachtingswaarde. Een nader onderzoek naar het aspect archeologie is noodzakelijk.



Conclusie

Nader archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en veldonderzoek) wordt uitgevoerd.

7 ECOLOGIE

7.1 Toets Flora- en faunawet

Inleiding

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, is vervangen. Voorts zijn in de Ffwet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de

bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een projectbesluit dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffwet): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffwet), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van LNV.
- Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen (tabel 3 Ffwet): voor deze soorten is altijd ontheffing nodig. Ontheffing wordt echter alleen verleend wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten een zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

De Toets Flora- en faunawet start met een globaal onderzoek (of *quick scan*), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan de orde. Daarbij zal in beeld moeten worden gebracht

hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden. Hier wordt volstaan met een *quick scan*, op basis waarvan wordt beoordeeld of vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Beschrijving huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostrand van Vaassen (Gemeente Epe), op de overgang van de Veluwe (westzijde) en de IJsselvallei (oostzijde). Het plangebied vormt de overgang tussen de bebouwde kom van Vaassen en het buitengebied. Het kleinschalige landgebruik is hoofdzakelijk agrarisch met weides / akkers, enkele boerderijen en woonhuizen en enkele tuintjes. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand met in de ondergrond grof zand en / of grind. Het grondwater zit in het algemeen diep (GT VII*). Net ten zuiden van het plangebied ligt een spreng. Langs de zuidrand van het plangebied zit het grondwater minder diep (GT II). De bodem is hier veel natter en bestaat uit beekerdgronden met lemig fijn zand, eveneens met grof zand en/of grind in de ondergrond.

Geplande ruimtelijke ontwikkeling

In het plangebied is woningbouw gepland. Hiertoe zal ook een verkeersontsluiting aangelegd worden. Door deze ontwikkeling zal het open agrarische gebied getransformeerd worden in stedelijk gebied. Mogelijk verdwijnen hiervoor groenstructuren en enige agrarische bebouwing.

Onderzoeksmethode

Ten behoeve van de *quick scan* naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens (op internet, in inventarisatieatlassen en uit eerdere inventarisaties in de omgeving van Vaassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken (op basis van luchtfoto's en recente foto's) en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. Aan de hand van de resultaten van de *quick scan* wordt aangegeven of nader onderzoek in het veld noodzakelijk is en wat de consequenties zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen waarschijnlijk alleen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffwet). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten als Mol, Egel, (spits)muizen en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkeling. De kans op aanwezigheid van strikt beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffwet) is klein. Er kan echter niet op voorhand uitgesloten worden dat in het plangebied Das (tabel 2 Ffwet) voorkomt. Hetzelfde geldt voor Steenmarter (tabel 2 Ffwet). Steenmarter kan verblijven in de bestaande bebouwing. Nader onderzoek in het veld dient uit te wijzen of deze twee soorten in het plangebied voorkomen.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd in de Flora- en faunawet en middels Bijlage IV van de HR. De in het plangebied aanwezige bomen

kunnen van belang zijn als geleiding van een vliegroute tussen de bebouwde kom van Vaassen en het buitengebied. Het plangebied zelf kan een functie als jachtgebied hebben. Er is een kleine kans op verblijfplaatsen in de aanwezige bomen. Nader onderzoek naar het belang van het plangebied als jachtgebied en naar het al dan niet aanwezig zijn van vliegroutes en verblijfplaatsen in bomen is noodzakelijk voorafgaand aan de ontwikkeling. Daarnaast is er kans op verblijfplaatsen in de in het plangebied aanwezige bebouwing. Indien deze bebouwing zal moeten verdwijnen, zal vooraf aan de sloop nader onderzoek moeten worden gedaan naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing. Daarbij zal tevens moeten blijken om welke soorten het gaat. Het kan gaan om soorten als Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger en baardvleermuizen (*Myotis mystacinus* / *brandtii*).

Vogels

In de bomen en bosschages in het plangebied nestelen naar alle waarschijnlijkheid vogels. Daarnaast is kans op broedvogels in de weides / akkers en in de bebouwing. Alle inheemse vogels zijn strikt beschermd door de Flora- en faunawet. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Het overtreden van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet moet worden voorkomen. Daarom mag niet met versturende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt, tenzij nader onderzoek heeft aangetoond dat er geen broedvogels ter plaatse aanwezig zijn. Ontheffing wordt niet verleend. Ook voor vaste verblijfplaatsen van vogels geldt een plicht tot het aanvragen van ontheffing. Deze zouden aanwezig kunnen zijn in de bomen en de bestaande bebouwing. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Flora- en faunawet. In het plangebied worden alleen algemeen voorkomende amfibieën (tabel 1 Ffwet) verwacht, zoals Kleine watersalamander, Gewone pad, Bruine kikker en Middelste groene kikker. Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Geschikte voortplantingswateren zijn niet aanwezig. Mogelijk worden de aanwezige bosjes gebruikt voor overwintering. Strikt beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffwet) worden niet verwacht. Er zijn voor amfibieën derhalve geen restricties vanuit de Flora- en faunawet anders dan de zorgplicht.

Reptielen

Er zijn geen waarnemingen uit het plangebied bekend van reptielen en evenmin uit het uurhok (5 x 5 km) waarin het plangebied ligt (bron: www.RAVON.nl). Het plangebied is bovendien niet erg geschikt voor reptielen, ook gezien de ligging van de bebouwde kom van Vaassen tussen het plangebied en de Veluwe (waar wel veel reptielen voorkomen). Reptielen worden dan ook niet verwacht in het plangebied. Derhalve zijn er geen verplichtingen in het kader van de Flora- en faunawet aangaande reptielen.

Vissen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn derhalve geen vissen te verwachten in het plangebied.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden beschermd. Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen. Deze soorten zijn niet te verwachten in het plangebied. Verplichtingen in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet aan de orde.

Vaatplanten

De kans bestaat dat in het plangebied één of meerdere algemene beschermde plantensoorten voorkomen (tabel 1 Ffwet). Het kan gaan om soorten als Brede wespenorchis, Gewone vogelmelk en Grasklokje. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Gezien de terreinkenmerken en het hoofdzakelijk agrarisch grondgebruik is het niet waarschijnlijk dat er juridisch zwaarder beschermde vaatplanten (tabel 2 en tabel 3 Ffwet) in het plangebied voorkomen. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

7.2 Habitattoets

Inleiding

De Habitatrichtlijn voorziet in gebiedsbescherming door speciale beschermingszones aan te wijzen op grond van ecologische criteria: de Natura2000-gebieden (of Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). De beschermingsgrondslag van deze gebieden is vastgesteld in de Natuurbeschermingswet 1998. Voor elk Natura2000-gebied is een lijst opgesteld met alle soorten en / of habitattypen en / of een lijst met broedvogelsoorten en niet-broedvogelsoorten waarvoor het Natura2000-gebied ter bescherming is aangewezen. Per soort en per habitatype is een oordeel gegeven over de landelijke staat van instandhouding. Tevens is het belang van het gebied aangegeven. Op grond van de staat van instandhouding en het relatief belang van soorten en habitattypen zijn de belangrijkste verbeteropgaven en doelen op landelijk niveau vastgesteld. Deze landelijke doelen vormen de kaders voor de formulering van instandhoudingdoelen op gebiedsniveau. Zo is uiteindelijk per Natura2000-gebied de instandhoudingsdoelstelling wat betreft de oppervlakte en kwaliteit van het gebied weergegeven. De gebiedsdoelen zijn geformuleerd in termen van behoud, verbetering van de kwaliteit en uitbreiding van de verspreiding.

Centraal in de vergunningverlening op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 voor Natura2000-gebieden staat de Habitattoets. In de Habitattoets moet worden onderzocht of, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura2000-gebieden, door het bestemmingsplan de kwaliteit van de habitats waarvoor een Natura2000-gebied is aangewezen mogelijk kan verslechteren of een verstorend effect kan optreden op het leefgebied van de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. De Habitattoets start met een oriëntatiefase, waarin moet worden aangetoond dat significante negatieve effecten met zekerheid kunnen worden uitgesloten (ook wel 'Voortoets' genoemd). Een effect is significant als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied dreigen te

worden aangetast. Daarbij moet ook worden gekeken naar eventuele cumulatieve effecten van verschillende activiteiten. Als er geen kans is op een effect is verdere toetsing niet nodig. Als het vermoeden ontstaat dat een negatief effect op kan treden, geldt een vergunningsplicht en is verder onderzoek nodig. Als na de oriëntatiefase met zekerheid vaststaat dat er geen significant effect is, maar er mogelijk wel negatieve effecten zijn, moet een verslechterings- en verstoringstoets volgen. Als er echter een kans is op een significant negatief effect, moet een passende beoordeling worden uitgevoerd.

Voortoets

Ten westen van Vaassen ligt het Natura2000-gebied 57 – Veluwe, bestaande uit een Vogelrichtlijngebied en een Habitatrichtlijngebied. Het is aangewezen voor de bescherming van een aantal broedvogels: Wespandief, Nachtzwaluw, IJsvogel, Draaihals, Zwarte specht, Boomleeuwerik, Duinpieper, Roodborsttapuit en Tapuit. Daarnaast is het aangewezen voor de bescherming van Gevlekte witsnuitlibel, Vliegend hert, Beekprik, Rivierdonderpad, Kamsalamander, Meervleermuis en Drijvende waterweegbree. Tenslotte dient het ter bescherming van een aantal habitattypen. Een negatieve externe werking op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats en soorten door ontwikkeling dient te worden voorkomen.

Het plangebied ligt op meer dan twee kilometer afstand van het Natura2000-gebied. De kans dat in het plangebied diersoorten van het Natura2000-gebied voorkomen is erg klein. Door de grote afstand en de aard van de voorgestane ontwikkeling (toevoeging van een relatief beperkt aantal woningen aan de rand van een reeds stedelijk gebied) is een negatieve externe werking op de instandhoudingsdoelstellingen uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de Habitattoets is daarom niet nodig.

Het plangebied is geen onderdeel / ligt niet in de buurt van andere gebieden die door de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd.

7.3 Planologische Natuurtoets

Het plangebied is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Een Planologische Natuurtoets is daarom niet nodig.

7.4 Conclusie

Toets Flora- en faunawet

Op basis van de *quick scan* kan worden geconcludeerd dat het plangebied in de huidige situatie geen grote ecologische betekenis heeft. Er komt mogelijk wel een aantal door de Flora- en faunawet beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffwet), waarbij het kan gaan om soorten als Kleine watersalamander, Gewone pad, Bruine kikker, Middelste groene kikker, Egel, (spits)muizen, kleine marterachtigen, Brede wespenorchis, Gewone vogelmelk en Grasklokje. Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

Er bestaat de kans dat in het plangebied ook enkele juridisch zwaarder beschermde soorten voorkomen (tabel 2 en 3 Ffwet). Het kan zijn dat in het plangebied Das (tabel 2 Ffwet) voorkomt. Ook kan de bestaande bebouwing een verblijfplaats van Steenmarter (tabel 2 Ffwet) herbergen. Nader onderzoek in het veld dient uit te wijzen of deze twee soorten in het plangebied voorkomen.

Verder is er kans op vleermuizen in het plangebied. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd (tabel 3 Ffwet / Bijlage IV HR). Het plangebied kan van belang zijn als jachtgebied en / of vliegroute. Daarnaast kunnen bebouwing en bomen worden gebruikt als verblijfplaats. Nader onderzoek is daarom vereist naar het voorkomen van vleermuizen.

Daarnaast is de kans groot dat in het plangebied vogels broeden. Broedvogels zijn strikt beschermd en mogen niet worden verstoord. Bouwwerkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen te worden gestart (ongeveer tussen half juli en half maart), tenzij nader onderzoek aangetoond heeft dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Indien er bomen gekapt worden en / of huizen gesloopt worden, zal nader onderzoek vooraf moeten uitwijzen of er vaste verblijfplaatsen van vogels aanwezig zijn.

Het nader onderzoek in het veld dient uitgevoerd te worden door een (gespecialiseerd) ecologisch adviesbureau. De beste periode voor dit vervolgonderzoek is tussen half mei en eind juni.

Vervolgonderzoek kan er toe leiden dat ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Vervolgonderzoek zal er niet toe leiden dat de woningbouw op de locatie niet mogelijk is. In het plangebied bestaan voldoende mogelijkheden compenserende maatregelen op te nemen.

Voor alle in het wild levende planten- en diersoorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient rekening gehouden te worden met bijvoorbeeld de zoogperiode van zoogdieren.

Habitattoets

Het plangebied is geen onderdeel van een Natura2000-gebied of een ander door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied. Het Natura2000-gebied 'Veluwe' ligt op meer dan twee kilometer afstand van het plangebied. Een negatieve externe werking, als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in het plangebied, op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats en soorten (waarvoor de Veluwe wordt beschermd) zijn op voorhand geheel uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de Habitattoets is daarom niet nodig.

Planologische Natuurtoets

Het plangebied is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Een Planologische Natuurtoets is daarom niet nodig.

8 WATER

Kader

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg met de waterbeheerder – hier is dat Waterschap Veluwe – en de opname van een waterparagraaf in het bestemmingsplan. In het overleg met het Waterschap zal besproken moeten worden hoe met de verschillende watersaspecten in Bestemmingsplan Oosterhof-Zuid om dient te worden gegaan. Gekeken moet worden waar de kansen en bedreigingen liggen.

Hier wordt volstaan met een *quick scan* waarin wordt aangegeven welke thema's van de watertoets wel en welke niet aan de orde dienen te komen bij het overleg met het Waterschap:

Wateroverlast

Om te voorkomen dat hemelwater onnodig snel wordt afgevoerd, zal bij verdere uitwerking van het plan de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' moeten worden toegepast. Dit betekent dat hemelwater tot een neerslaggebeurtenis die eens per 10 jaar optreedt, binnen het plangebied vastgehouden (in de bodem geïnfiltreerd) dan wel oppervlakkig geborgen zal moeten worden. De afvoer van water uit het plangebied mag daarbij, ten opzichte van de huidige situatie, niet toenemen. Tevens zal het uiteindelijke planontwerp getoetst moeten worden aan een neerslaggebeurtenis die eens per 100 jaar voorkomt. Dit is conform de afspraak in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) dat in stedelijk slecht met die frequentie sprake mag zijn van wateroverlast door grond-, oppervlakte-, en/of hemelwater.

Afhankelijk van de hoeveelheid aan te brengen verhard oppervlak, zal een bepaalde hoeveelheid hemelwater moeten worden vastgehouden. Bij voorkeur wordt het water zoveel mogelijk geïnfiltreerd; een alternatief zal zijn het bergen van water (bijvoorbeeld als oppervlaktewater).

Veiligheid

Er zijn geen waterkeringen aanwezig in en nabij het plangebied. Veiligheid is derhalve geen aandachtspunt in dit Bestemmingsplan.

Riolering

Bepalen van het toe te passen rioolstelsel en van de effecten op het bestaande rioolstelsel en de RWZI. Bij voorkeur wordt een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd.

Watervoorziening

Aanvoer van water is niet relevant voor het plangebied.

Volksgezondheid

Minimaliseren van risico op watergerelateerde ziekten en plagen en reduceren van verdrinkingsrisico's. Geen (vuilwater)overstorten, ook niet van hemelwater als het een lange weg over vervuild oppervlak afgelegd heeft. Bij het dimensioneren van eventueel benodigde waterlopen rekening houden met veiligheid van kinderen (diepte, flauwe oevers).

Bodemdaling

Van bodemdaling is in het plangebied geen sprake.

Grondwateroverlast

Het plangebied ligt deels binnen de (buffer van de) grondwaterfluctuatietzone: door klimaatverandering wordt een structurele stijging van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 1 tot 10 cm verwacht, wat wateroverlast kan veroorzaken. Het grondwater zit in een groot deel van het plangebied zeer diep, maar langs de zuidrand (nabij de beek / spreng) zit het ondiep. Hier is wellicht kans op overlast van grond- en oppervlaktewater. Vooral in het geval dat kruipruimtes en parkeerkelders worden toegepast, dient gekeken te worden naar de kans op grondwateroverlast. Eventueel zal drainage moeten worden toegepast.

Het toepassen van drainage om een bepaald grondgebruik / functie mogelijk te maken is doorgaans geen goede en duurzame oplossing. Afhankelijk van de wijze waarop gedraineerd wordt, bestaat de kans dat structureel grondwater onttrokken en afgevoerd wordt, hetgeen in strijd is met het provinciaal beleid. Daarnaast betekent het dat aanleg, beheer en onderhoud van de drainagevoorziening goed geregeld moeten zijn om een blijvend werkend systeem te behouden. Indien de voorziening op termijn niet of minder goed functioneert, bestaat de kans op grondwateroverlast.

De insteek van nieuwe ontwikkelingen is dat deze op grondwaterneutrale wijze plaats vindt en dus maximaal rekening houdt met de grondwaterdynamiek ter plaatse. Dit betekent dat eventuele kwetsbare functies, ondergrondse voorzieningen (kelders, parkeren etc.) afgestemd moeten zijn op de aanwezige grondwaterdynamiek (en dus niet andersom).

Oppervlaktewaterkwaliteit

Door het voorkomen van lozingen op oppervlaktewater en door het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen, wordt verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit voorkomen en wordt het oppervlaktewater beschermd ten behoeve van drinkwaterwinning.

Grondwaterkwaliteit

Vervuiling van grondwater dient te worden voorkomen. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen kan onder meer bijdragen aan een goede grondwaterkwaliteit.

Verdroging

Voorkomen dat eventuele scheidende bodemlagen worden aangetast (bijvoorbeeld door parkeerkelders of kruipruimtes). Voorkomen moet worden dat hierdoor het grondwatersysteem kan veranderen.

Natte natuur

Effecten op waterafhankelijke natuur (benedenstrooms) bepalen. Het plangebied ligt binnen het 'bovenstrooms beïnvloedingsgebied HEN-wateren', wateren van het Hoogste Ecologische Niveau. Door het voorkomen van lozingen op oppervlaktewater en door het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen kunnen (negatieve) effecten op natte natuur worden voorkomen.

Beheer en onderhoud

Bij de uitwerking zullen met het Waterschap Veluwe afspraken gemaakt worden over beheer en onderhoud van de infiltratievoorzieningen. Het Waterschap Veluwe heeft aangegeven dat:

- de ten zuiden van het plangebied gelegen Dorps Beek een zogenaamde A-watgang is en in beheer en onderhoud is bij Waterschap Veluwe.
- Het waterschap voorzieningen voor de opvang van hemelwater (infiltratievoorzieningen, wadi's etc.) niet in beheer en onderhoud neemt.

Conclusies

In formele zin eindigt de watertoets met de vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan en vervolgens het onherroepelijk worden daarvan. De waterparagraaf (hoofdstuk 8) is daarmee een onderdeel van dit RO-proces. Aangezien het bestemmingsplan "Oosterhof-Zuid" een algemeen plan is met een globale bestemming "Woongebied - uit te werken" is de waterparagraaf ook algemeen en dient nadere (detail)uitwerking in een later stadium (bij de uitwerking van het plan) plaats te vinden.

9 MILIEU

9.1 Externe veiligheid

Aan de Laan van Fasna 60 bevindt zich een LPG-station. De risicocontour (plaatsgebonden risico) ligt op 45 meter rondom het vulpunt. Het invloedsgebied,

waarbinnen bij toevoeging van gevoelige bestemmingen het groepsrisico moet worden verantwoord, ligt op 150 meter rondom het vulpunt. Het bestemmingsplangebied ligt buiten de risicocontour en het invloedgebied.

In de nabijheid van het plangebied liggen verder geen inrichtingen of routes voor transport van gevaarlijke stoffen die belemmeringen opleveren ten aanzien van externe veiligheid.

9.2 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is de gewijzigde Wet milieubeheer (luchtkwaliteiteisen), van kracht geworden. Door het inwerking treden van deze wet is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) toegevoegd bij het toetsen van projecten aan de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwantificatie opgenomen wanneer een woningbouwproject als NIBM kan worden beschouwd. Tijdens de interim-periode bedraagt de cijfermatige kwalificatie 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg of 1.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

Gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM kan de ontwikkeling van de locatie Oosterhof-Zuid worden aangemerkt als een NIBM-project. De locatie zal op 2 tot 3 punten worden ontsloten en in totaal maximaal 100 woningen tellen.

Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm levert de realisatie van de geprojecteerde woningen geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit.

9.3 Geluidhinder

Conform de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh), die per januari 2007 van kracht is, dienen bij de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige objecten, zoals scholen, de van belang zijnde geluidhinderaspecten te worden onderzocht, zodat kan worden nagegaan of wordt voldaan aan de normen die de Wgh stelt. Omdat in de locatie Oosterhof-Zuid gevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt worden is een akoestisch onderzoek verricht.

De geluidsbelasting op de te realiseren woningen vanwege de 50 km/u-weg Laan van Fasna en de 80 km/u-weg Eierstreekweg is hierin onderzocht.

Uitgangspunt bij het onderzoek is dat de snelheid op de overige wegen maximaal 30 km/h bedraagt.

Van industrie of railverkeer is geen geluidhinder te verwachten. Om deze reden zijn deze geluidshinderaspecten niet in het onderzoek meegenomen.

Ter hoogte van het plangebied is geluidhinder te verwachten van het loonwerkersbedrijf aan de Eierstreekweg 35a.

In deze paragraaf zal als eerste worden ingegaan op het aspect wegverkeerlawaaï. Hierna zal worden ingegaan op de te verwachten geluidhinder van het loonwerkersbedrijf.

Onderzoek wegverkeerlawaaï

In dit bestemmingsplan wordt, na uitwerking van het plan, mogelijk gemaakt om geluidsgevoelige bebouwing, te weten woningen, te realiseren binnen de onderzoekszone van de Eierstreekweg. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) is de onderzoekszone voor deze route 250 m (2x1 rijstrook, buitenstedelijk gebied) uit de rand van de weg.

In het plangebied worden nieuwe wegen aangelegd, maar dit zijn wegen waar een maximale rijsnelheid van 30 km/uur voor zal gaan gelden. Artikel 74, lid 2 Wgh stelt dat dit type wegen automatisch zonevrijstelling hebben. Omdat deze wegen een geringe ontsluitende functie hebben voor in totaal 80 nieuwe woningen wordt langs deze wegen ook geen noemenswaardige geluidhinder verwacht.

De locatie "Oosterhof-Zuid" is gelegen binnen de bebouwde kom. De voorkeurswaarde voor woningen in stedelijk gebied als gevolg van wegverkeer op een bestaande weg is 48 dB en de maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB.

Wegverkeersgegevens

Bij toetsing aan de grenswaarden wordt in de Wgh gewerkt met een geluidsbelasting (L_{DEN}) over alle perioden, te weten van 07.00 - 19.00 uur (dagperiode), 19.00 - 23.00 uur (avondperiode) en 23.00 - 07.00 uur (nachtperiode).

In de huidige situatie wordt langs de route Eierstreekweg - Veenweg een beperkt aantal boerderijen ontsloten, waardoor er geen hoge etmaalintensiteit op deze route is te verwachten. De ontsluiting van de nieuwbouwlocatie zal (uiteindelijk) geschieden via de Laan van Fasna en dus niet over de Eierstreekweg - Veenweg. Een toename als gevolg van de planrealisatie is dan ook niet te verwachten.

Voor de route Eierstreekweg - Veenweg zijn de volgende aannamen gehanteerd:

- etmaalintensiteit : 100 motorvoertuigen per etmaal
- gemiddeld dag-, avond- en nachtuur : 6,5%, 3,2% en 1,2%
- verkeerssamenstelling : 80% personenauto's, 10% middelzwaar verkeer en 10% zwaar verkeer
- rijsnelheid : 80 km/uur
- wegdektype : fijn asfalt (referentiewegdek)

Berekeningsresultaten

De 48 dB-geluidscontour (voorkeurswaarde) is bepaald met het specialistische Standaardrekenmethode I (SRM1) overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekende 48 dB-geluidscontour bevindt zich buiten het plangebied.

In de bijlage "Geluidhinder" van deze toelichting zijn de computeruitdraaien opgenomen van de SRM1-geluidsberekeningen.

Loonwerkersbedrijf

Ter hoogte van het plangebied is geluidhinder te verwachten van het loonwerkersbedrijf aan de Eierstreekweg 35a. Onderzoek uit 1995 toont aan dat de inrichting beperkt wordt door de dichtstbijzijnde woning. Sinds die tijd zijn de activiteiten van het bedrijf niet toegenomen, zodat op dit moment de geluidscontour om het bedrijf gelijkgesteld wordt met de afstand tot die dichtstbijzijnde woning. Bij de uitwerking van dit bestemmingplan wordt het akoestisch onderzoek geactualiseerd.

Conclusie

De geluidscontour van de voorkeurswaarde (48 dB) ligt buiten het plangebied. Hiermee kent de woningbouwontwikkeling geen belemmeringen met betrekking tot wegverkeerlawaaai.

De te verwachten geluidhinder van het loonwerkersbedrijf aan de Eierstreekweg 35a staat de ontwikkeling van de woningen in het plangebied niet in de weg. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan wordt het akoestisch onderzoek naar het loonwerkersbedrijf geactualiseerd.

9.4 Milieuhinder

Onderzoek

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de milieuplanologische aspecten van de in de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven. Hieruit komt naar voren dat er (met uitzondering van het in paragraaf 9.3 genoemde loonwerkersbedrijf) geen inrichtingen in de omgeving van het plangebied liggen die hinder zullen veroorzaken voor de voorgestane woningen.

Voor de bedrijven in het plangebied geldt dat het bestemmingsplan er in voorziet dat alle bedrijfsactiviteiten op termijn zullen worden beëindigd.

Conclusies

Met uitzondering van het loonwerkersbedrijf aan de Eierstreekweg 35a doen zich geen belemmeringen voor als gevolg van hinder van bedrijven. Voor te verwachten geluidhinder van het loonwerkersbedrijf zie paragraaf 9.3.

9.5 Bodem

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen op een daarvoor geschikte bodem te worden gerealiseerd.

Conform de “Regeling locatiespecifieke omstandigheden” wordt gewerkt met een viertal bodemgebruiksvormen:

- categorie 1: wonen en intensief gebruikt openbaar groen;
- categorie 2: extensief gebruikt openbaar groen;
- categorie 3: bebouwing en verharding (inclusief bedrijven);
- categorie 4: landbouw en natuur.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip “actief bodembeheer”. Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordeningen dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.

Onderzoek

Ter plaatse van het bestemmingsplangebied en omgeving zijn in de periode 1993 tot 2007 diverse onderzoeken uitgevoerd (Zichtstede 18 en Hafkamperenkweg). Tijdens deze onderzoeken zijn alleen licht verhoogde gehalten van diverse stoffen in grond en grondwaterwater aangetroffen.

In Epe is een inventarisatie uitgevoerd naar verdachte locaties voor bodemverontreiniging. In het bestemmingsplangebied liggen geen verdachte locaties voor bodemverontreiniging.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect bodem zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen voor de planontwikkeling. Nadere toetsing zal plaatsvinden in het kader van de bouwvergunning.

Ontvanger : **48 dB-contour** **Waarneemhoogte [m]** : **5,0**

Rijlijn : **Eierstreekweg**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	11,41
Verhardingsbreedte [m]	:	5,00	Afstand schuin [m]	:	12,17
Bodemfactor [-]	:	0,32	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	Referentie - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	100,00
% Daguur	:	6,50
% Avonduur	:	3,20
% Nachtuur	:	1,20

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	80,00	80,00	80,00	80	0,00	57,53	54,45	50,19
3	Middelzware Motorvoert...	10,00	10,00	10,00	80	0,00	53,40	50,32	46,06
4	Zware Motorvoertuigen	10,00	10,00	10,00	80	0,00	56,14	53,06	48,80
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			60,78	57,70	53,44
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	L _{Aeq} , dag	:	48,60
C_zichthoek	:	0,00	L _{Aeq} , avond	:	45,52
D_afstand	:	10,85	L _{Aeq} , nacht	:	41,26
D_lucht	:	0,09	Aftrek Art. 110g [dB]	:	2
D_bodem	:	0,95	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	:	50
D_meteo	:	0,28	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	:	48

Rijlijn : Eerstreekweg

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 4,42
 Verhardingsbreedte [m] : 5,00 Afstand schuin [m] : 6,13
 Bodemfactor [-] : 0,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : Referentie - Referentiewegdek

Q_etmaal : 100,00
 % Daguur : 6,50
 % Avonduur : 3,20
 % Nachtuur : 1,20

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	80,00	80,00	80,00	60	0,00	55,33	52,25	47,99
3	Middelzware Motorvoert...	10,00	10,00	10,00	60	0,00	52,28	49,20	44,94
4	Zware Motorvoertuigen	10,00	10,00	10,00	60	0,00	55,15	52,07	47,81
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			59,23	56,15	51,89
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 51,16
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,08
 D_afstand : 7,87 LAeq, nacht : 43,82
 D_lucht : 0,05 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 0,00 Lden, excl. Art.110g [dB] : 53
 D_meteo : 0,15 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

Bijlage 2 Overlegreacties



ONTVANGEN 05 FEB. 2009

KuiperCompagnons
T.a.v. de heer/mevrouw H.J. Alefs
Postbus 13060
3004 HB ROTTERDAM

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11
telefax (026) 359 94 80
e-mail post@gelderland.nl
internet www.gelderland.nl

datum
4-2-2009
onderwerp
Ontvangstbevestiging

zaaknummer : 2009-002425
afdeling : TALO
uw brief d.d. : 29-01-2009
met kenmerk : 169.404.00 JvD/HA/mh
onderwerp : Verzoek vooroverleg voor-ontwerpplan
Voorontwerpbestemmingsplan Oosterhof-Zuid
is ontvangen op : 02-02-2009

Bij de behandeling van uw brief wordt het bovenstaande zaaknummer gehanteerd.
U wordt verzocht om dit nummer steeds te vermelden in eventuele verdere schriftelijke of mondelinge communicatie over deze zaak.

Als de afhandeling van uw brief langer dan 8 weken gaat duren, bijvoorbeeld als een langere wettelijke termijn geldt, ontvangt u hierover bericht.

In situaties waarin het provinciebestuur niet binnen de wettelijke termijn beslist op een formele aanvraag (bijv. een aanvraag voor een vergunning of subsidie) of een bezwaarschrift, is de Verordening dwangsom bij niet tijdig beslissen Gelderland van toepassing. Op grond hiervan kunt u onder voorwaarden aanspraak maken op een financiële tegemoetkoming.

Meer informatie is te vinden op www.gelderland.nl.

Dit bericht is automatisch aangemaakt en is daarom niet ondertekend.



Waterschap Veluwe

Steenbokstraat 10
Postbus 4142
7320 AC Apeldoorn
[T] (055) 527 29 11
[F] (055) 527 27 04
[E] waterschap@veluwe.nl
[I] www.veluwe.nl

Datum **24 FEB 2009**
Contactpersoon P.J.M. Duteweert
Doorkiesnummer (055) 527 21 20

ONTVANGEN 25 FEB. 2009

KuiperCompagnons
T.a.v. drs. H.J. Alefs
Postbus 13060
3004 HB ROTTERDAM

Uw kenmerk 169.404.00 JvD/HA/mh
Ons kenmerk 170088/PD/dg
Onderwerp voorontwerpbestemmingsplan "Oosterhof-Zuid", gemeente Epe

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs heeft u namens de gemeente Epe het voorontwerpbestemmingsplan "Oosterhof-Zuid" aan ons toegezonden met het verzoek om reactie. Ten aanzien van dit voorontwerpbestemmingsplan wil ik hierbij graag de volgende opmerkingen plaatsen.

Aangezien dit een globaal plan betreft (bestemming "Woongebied" uit te werken) is het van belang dat uitgangspunten (ten aanzien van o.a. de wateraspecten) vooraf duidelijk zijn weergegeven in het bestemmingsplan c.q. de waterparagraaf. In formele zin eindigt de watertoets met de vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan en vervolgens het onherroepelijk worden daarvan.

Op basis van de bestaande tekst (Hoofdstuk 8) stel ik voor de navolgende opmerkingen op te nemen.

Pag. 27 Wateroverlast

Om te voorkomen dat hemelwater onnodig snel wordt afgevoerd, zal bij verdere uitwerking van het plan de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' moeten worden toegepast. Dit betekent dat hemelwater tot een neerslaggebeurtenis die eens per 10 jaar optreedt, binnen het plangebied vastgehouden (in de bodem geïnfiltreerd) dan wel oppervlakkig geborgen zal moeten worden. De afvoer van water uit het plangebied mag daarbij, ten opzichte van de huidige situatie, niet toenemen. Tevens zal het uiteindelijke planontwerp getoetst moeten worden aan een neerslaggebeurtenis die eens per 100 jaar voorkomt. Dit is conform de afspraak in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) dat in stedelijk slecht met die frequentie sprake mag zijn van wateroverlast door grond-, oppervlakte-, en/of hemelwater.

Waterschap Veluwe

Pag. 28 Grondwateroverlast

Het toepassen van drainage om een bepaald grondgebruik / functie mogelijk te maken is doorgaans geen goede en duurzame oplossing. Afhankelijk van de wijze waarop gedraineerd wordt, bestaat de kans dat structureel grondwater onttrokken en afgevoerd wordt, hetgeen in strijd is met het provinciaal beleid. Daarnaast betekent het dat aanleg, beheer en onderhoud van de drainagevoorziening goed geregeld moeten zijn om een blijvend werkend systeem te behouden. Indien de voorziening op termijn niet of minder goed functioneert, bestaat de kans op grondwateroverlast.

De insteek van nieuwe ontwikkelingen zou moeten zijn dat deze op grondwaterneutrale wijze plaats vindt en dus maximaal rekening houdt met de grondwaterdynamiek ter plaatse. Dit betekent dat eventuele kwetsbare functies, ondergrondse voorzieningen (kelders, parkeren etc.) afgestemd moeten zijn op de aanwezige grondwaterdynamiek (en dus niet andersom). Voor wat betreft eventuele kelders etc. wordt daarom voorgesteld om bij de algemene bouwregels (artikel 5.1) op te nemen dat ondergrondse constructies waterdicht uitgevoerd dienen te worden.

Pag. 28 Beheer en Onderhoud

De ten zuiden van het plangebied gelegen Dorps Beek is een zogenaamde A-watergang en in beheer en onderhoud bij Waterschap Veluwe. Voorzieningen voor de opvang van hemelwater (infiltratievoorzieningen, wadi's etc.) neemt het waterschap niet in beheer en onderhoud.

Pag. 29 Conclusies

In formele zin eindigt de watertoets met de vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan en vervolgens het onherroepelijk worden daarvan. De waterparagraaf (hoofdstuk 8) is daarmee een onderdeel van dit RO- proces. Aangezien het bestemmingsplan "Oosterhof-Zuid" een algemeen plan is met een globale bestemming "Woongebied – uit te werken" is de waterparagraaf ook algemeen en dient nadere (detail)uitwerking in een later stadium plaats te vinden.

Verder heb ik geen op- of aanmerkingen. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact met mij opnemen via bovenvermeld telefoonnummer of via email: Duteweert.PJM@Veluwe.nl.

Hoogachtend,



P.J.M. Duteweert

medewerker specialisme water en ruimtelijke ordening



KuiperCompagnons
t.a.v. M.M. Houweling
Postbus 13060
3004 HB Rotterdam

Datum

2-2-2009

Onderwerp

voorontwerpbestemmingsplan
"Oosterhof-Zuid"

Uw brief van

29-1-2009

Uw kenmerk

169.404.00 JvD/HA/mh

Ons kenmerk

T3-061386 \BU-0029478

Contactpersoon

C.R. van Groningen

Telefoon

(030) 255 90 61

E-mail

infra.affairs.zl@kpn.com

Bijlage(n)

Geachte heer/mevrouw,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan "Oosterhof-Zuid" in uw gemeente.

Als vertegenwoordiger van KPN bespreek ik (daar waar nodig en gewenst) graag met u de eventuele nadere uitwerking van dit plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon van KPN. Zijn / haar naam en telefoonnummer staan vermeld in het briefhoofd.

Bij correspondentie of navraag verzoek ik u ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

P.O. J.W. 

C.R. van Groningen
Adviseur Infrastructuur

W&O NO

NO Voorraadmg Access
Parkstraat 1
Zwolle

Telefoon (050) 582 44 61

Fax (050) 582 55 73
www.kpn.com

Correspondentieadres:

Postbus 10013
8000 GA Zwolle

Koninklijke KPN N.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 009292056B01

Liander N.V.

ONTVANGEN 20 FEB. 2009

Postbus 50, 6920 AB Duiven

KuiperCompagnons
t.a.v. de heer drs. H.J. Alefs
Postbus 13060
3004 HB Rotterdam

Bezoekadres
Utrechtseweg 68, Arnhem
Postadres
Postbus 50
PAC: 2PB1130
6920 AB Duiven
Fax 026 8442308
www.liander.nl

Contactpersoon
Mr. E.A.J. Menkehorst
Telefoon 026 844 2547
erwin.menkehorst@alliander.com

Datum
18 februari 2009
Ons kenmerk
LE/JZ/EM/20090146
Uw kenmerk
169.4044.00 JvD/HA/mh

Betreft
Voorontwerp bestemmingsplan "Oosterhof-Zuid", gemeente
Epe

Geachte heer Alefs,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 29 januari 2009 delen wij u mede dat wij geen opmerkingen of bezwaren hebben ten aanzien van Elektra- en Gas- werkzaamheden voor het bestemmingsplan "Oosterhof-Zuid", gemeente Epe.

Met vriendelijke groet,
Liander N.V.



Mr. E.A.J. Menkehorst
Bedrijfsjurist

ONTVANGEN 13 FEB. 2009
Bijlage 45 Alefs



KuiperCompagnons
t.a.v. drs. H.J. Alefs
Postbus 13060
3004 HB ROTTERDAM

Vitens Gelderland

Meander 1101
6825 MJ Arnhem
Postbus 2137
6802 CC Arnhem
Telefoon 026 369 01 11
Fax 026 364 84 44
www.vitens.nl

Behandeld door	J.B. ten Brinke	Datum	12 februari 2009
Doorkiesnummer	026.3690266	Uw kenmerk	169.404.00 JvD/HA/mh
Ons kenmerk	Bk/44335	Email	Han.tenBrinke@vitens.nl
Onderwerp	voorontwerpbestemmingsplan "Oosterhof zuid", gemeente Epe		

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, ontvingen wij van u - namens het gemeentebestuur van Epe - het voorontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan.

Ten aanzien van dit plan als zodanig, hebben wij geen op- of aanmerkingen.

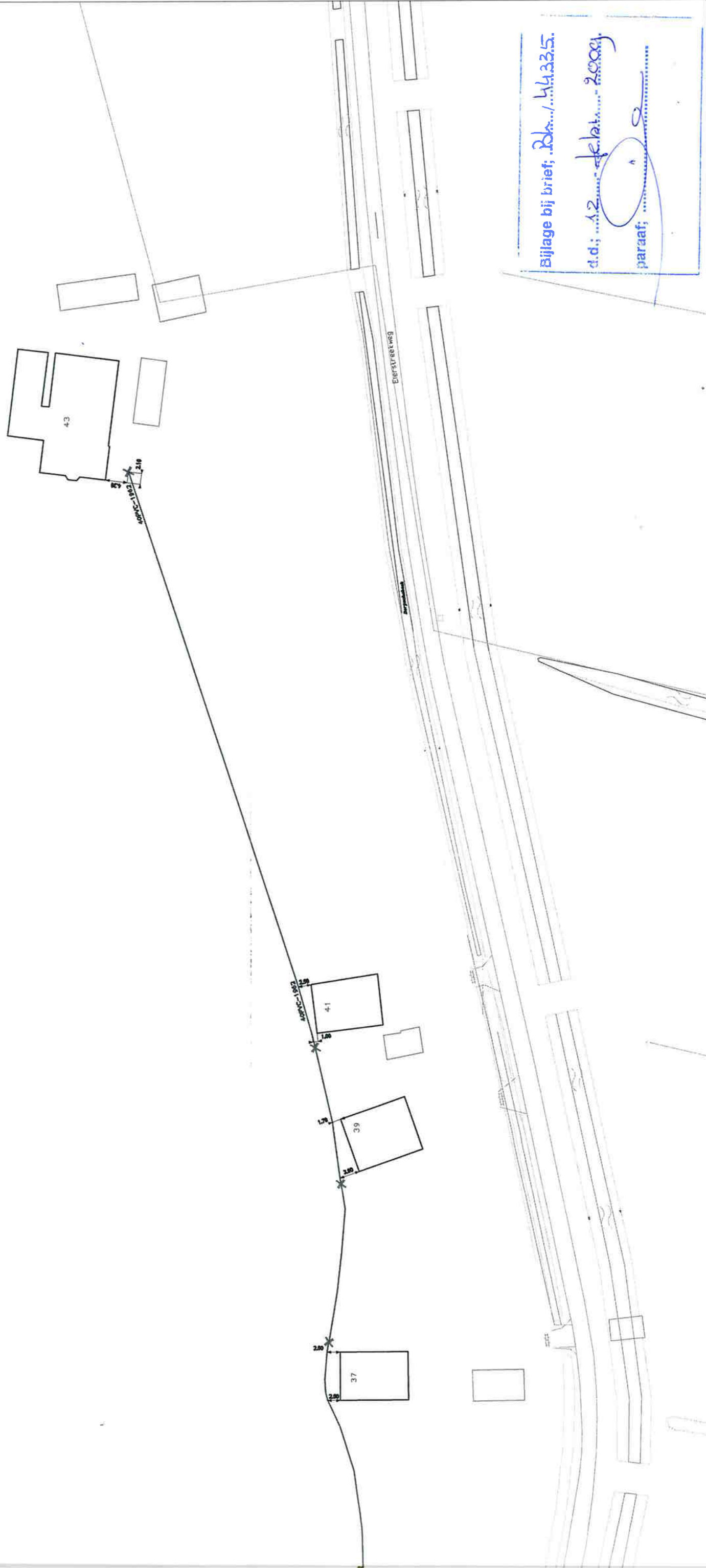
Wel attenderen wij u er bij deze gelegenheid op dat zich binnen de planbegrenzing drinkwaterleidingen van ons bedrijf bevinden. De ligging er van is op de bijgaande revisiekaart(en) aangegeven. Wij verzoeken u om stroken openbare grond waarin leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Een en ander zoals overeengekomen in onderlinge afspraken. Indien bij nadere uitwerking van het plan blijkt dat hoofdleidingen verlegd, anderszins aangepast en/of bemanteld moeten worden dienen de daaruit voortkomende kosten door de gemeente aan Vitens Gelderland te worden vergoed conform het hieromtrent bepaalde in de drinkwaterleverings-overeenkomst.

Indien realisatie of een nadere uitwerking van het plan aanpassingen aan drinkwaterleidingen vordert, of anderszins leidingen verlegd of aangelegd dienen te worden, verzoeken wij u om *-met name in relatie tot hierbij geldende voorbereidingstermijnen-* hierover op te nemen met de afdeling Infra-projectenbureau op ons kantoor te Arnhem.

Met vriendelijke groet,

J.B. ten Brinke
coördinator Ruimtelijke Ordening

Bijlage revisiekaart(en)



Bijlage bij brief; Bk.../...44335.
d.d.; 12-12-2009.
paraaf;

Gemeente(s): EPE, APELDOORN		Plotdatum: 06/02/2009 Geplot door: Jan v/d Kraats Schol: 1:750	
Viteas		Ad Hoc Plot	
Postbus 2137 6802 CC Arnhem		Formaat: A1	
Geprojecteerd		Kabel	
Aansluiting		Afsluit type dienstkraan	
In gebruik		Afsluit	
Leiding Buiten bedrijf		Brandkraan beveiligd	
Motordrivoorgang		Brandkraan beveiligd	
Verloop		Dienstkraan	

