Ruimtelijke motivering
Kopermolen, Vaassen

Status: Definitief

Juni 2026

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Kopermolen, Vaassen

Plannaam: Kopermolen, Vaassen
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 4
1.3 HET OMGEVINGSPLAN 4
1.4 LEESWIJZER 6

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE 7

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 9

3.1 HET VOORNEMEN 9
3.2 INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE 12

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 15

4.1 ALGEMEEN 15
4.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING 15
4.3 LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 16

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS 18

5.1 RIJKSBELEID 18
5.2 PROVINCIAAL BELEID 20
5.3 REGIONAAL BELEID 22
5.4 GEMEENTELIJK BELEID 22

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID 28

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN 30

7.1 VIGEREND BELEID 30
7.2 WATERASPECTEN 31
7.3 WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED 31
7.4 CONCLUSIE 32

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU 33

8.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN 33
8.2 BODEMKWALITEIT 37
8.3 LUCHTKWALITEIT 38
8.4 GEUR 39
8.5 TRILLINGSHINDER 40
8.6 GEZONDHEID 41
8.7 LICHTHINDER 42

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR 43

9.1 GEBIEDSBESCHERMING 43
9.2 SOORTENBESCHERMING 44
9.3 HOUTOPSTANDEN 45
9.4 CONCLUSIE 46

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 46

10.1 WETTELIJK KADER 46
10.2 ARCHEOLOGIE 46
10.3 CULTUURHISTORIE 47
10.4 CONCLUSIE 47

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING 48

11.1 ALGEMEEN 48
11.2 SITUATIE PLANGEBIED 48

11.3 Conclusie 48

Hoofdstuk 12 Economische uitvoerbaarheid 49

12.1 Algemeen 49
12.2 Kostenverhaal 49
12.3 Situatie plangebied 49

Hoofdstuk 13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50

13.1 Participatie 50
13.2 Afstemming overlegpartners 50
13.3 Zienswijzen 50

Hoofdstuk 14 Juridische verantwoording 51

14.1 Inleiding 51
14.2 Verantwoording van de regels 51

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing 52

Bijlage 1 Verkeerskundig onderzoek 52
Bijlage 2 Parkeeronderzoek 53
Bijlage 3 Waterhuishoudkundig plan 54
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Royal Vaassen 55
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek Tennisclub Vaassen 56
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Zwem- en sportvereniging De Koekoek 57
Bijlage 7 Bodemonderzoek 58
Bijlage 8 Geuronderzoek Royal Vaassen 59
Bijlage 9 Lichthinderonderzoek 60
Bijlage 10 Stikstofonderzoek 61
Bijlage 11 Ecologische voortoets 62
Bijlage 12 Quickscan flora & fauna 63
Bijlage 13 Bomen Effect Beoordeling 64
Bijlage 14 Boombeschermingsplan 65
Bijlage 15 Archeologische bureau- en veldonderzoek 66
Bijlage 16 M.e.r.-beoordeling 67
Bijlage 17 Participatieverslag 68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

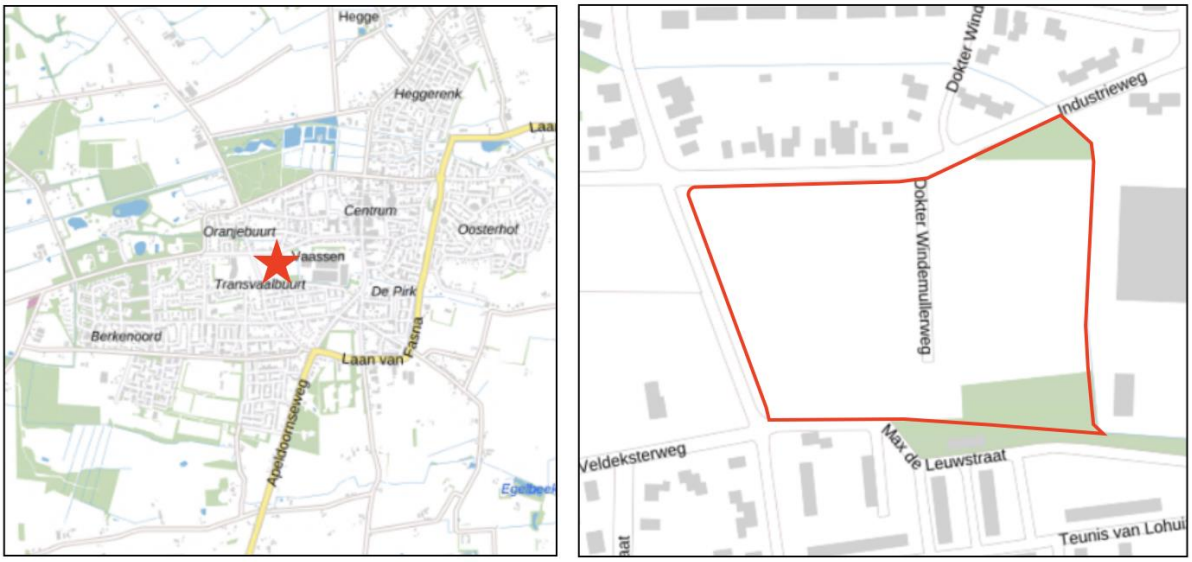
Voorliggende omgevingsplanwijziging heeft betrekking op het gebied tussen de Industrieweg en de Koekoeksweg, ten westen van de aluminiumfabriek Royal Vaassen (hierna: plangebied). Dit betreffen gronden in eigendom van Royal Vaassen en zijn vanuit het verleden bedoeld om een eventuele uitbreiding van de aluminiumfabriek mogelijk te maken. Deze gronden hebben daarom al geruime tijd een bedrijfsbestemming dat nagenoeg volledig mag worden bebouwd. De uitbreidingsplannen zijn nooit uitgevoerd, waardoor de gronden van het plangebied zijn ingericht als park voor de buurt. Aangezien de uitbreidingsplannen van de aluminiumfabriek definitief niet zullen plaatsvinden, is gezocht naar een vervolgfunctie voor het plangebied.

Om in de gemeente Epe en specifiek de kern Vaassen te kunnen voorzien in voldoende woningen, is het plan opgevat om het plangebied te transformeren naar een woongebied met 125 woningen. Deze ontwikkeling voorziet in een divers en kwalitatief hoogwaardig woningaanbod dat aansluit bij de uiteenlopende woonbehoeften van de lokale bevolking en de woonagenda.

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Epe zijn de gronden momenteel aangewezen voor aluminium verwerkende industrie. Het gebruik van de gronden voor woningbouw is daarom niet toegestaan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een gebied van ruim 3 hectare, ten westen van de aluminiumfabriek Royal Vaassen (Industrieplein 1, Vaassen). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied indicatief weergegeven met de rode ster en de rode contour.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

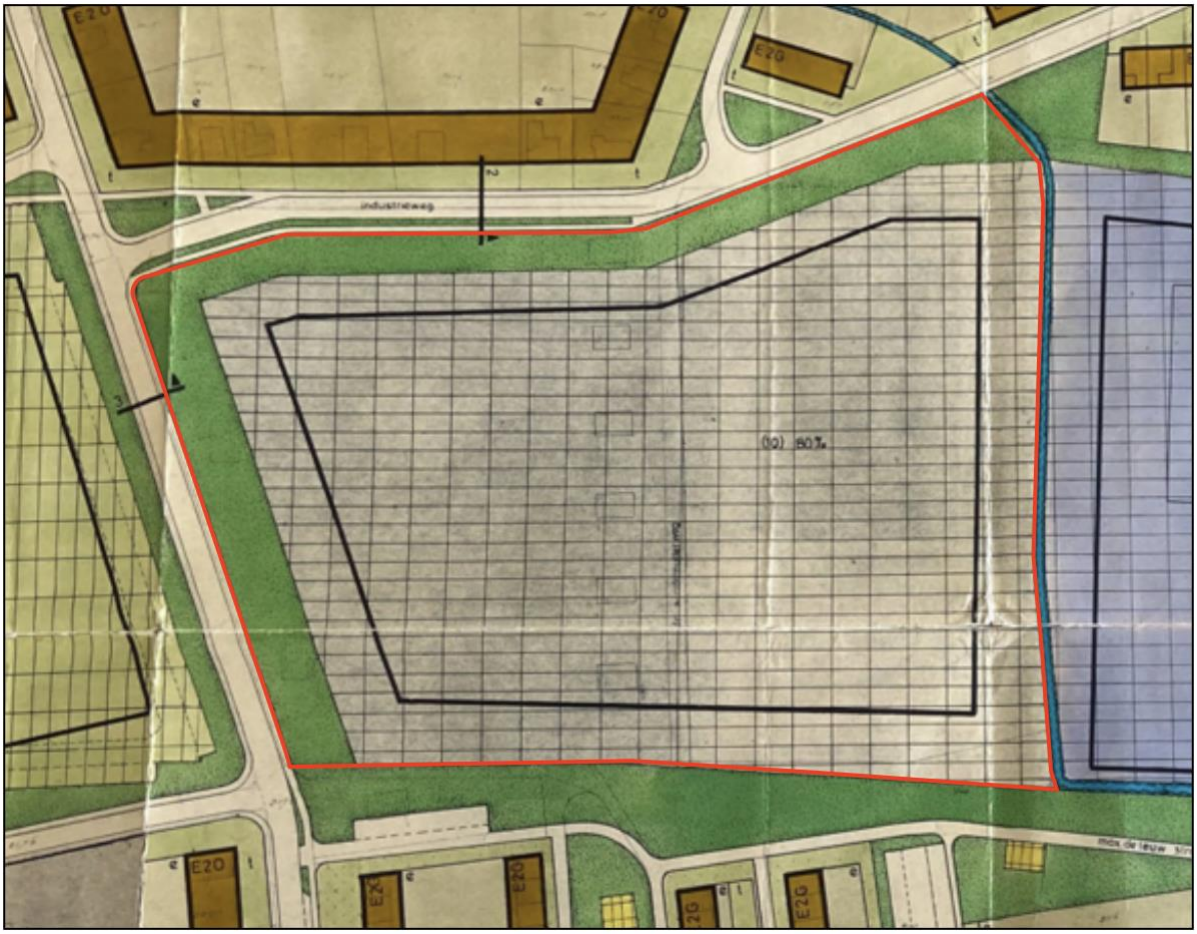
1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Epe. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Epe (in werking vanaf 01-01-2024);
- Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" (vastgesteld op 08-11-2018);
- Bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" (vastgesteld op 23-08-2010);
- Bestemmingsplan "Krugerstraat" (vastgesteld op 19-04-1973).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "Krugerstraat" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat en het parapluplan parkeren stelt aanvullende eisen aan het parkeren. Met de regels uit deze plannen wordt in dit wijzigingsbesluit wel rekening gehouden.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan 'Krugerstraat' opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend planologisch regime (Bron: omgevingswet.overheid.nl)

De gronden binnen het plangebied zijn voornamelijk voorzien van de bestemming 'aluminium verwerkende industrie'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor industriële- en handelsdoeleinden ten behoeve van de aluminium verwerking met de daarbij behorende gebouwen.

Ter plaatse van het plangebied is daarnaast bepaald dat 80% van het bouwvlak bebouwd mag worden en dat een goothoogte van maximaal 10 meter geldt.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het voornemen is om het plangebied te transformeren ten behoeve van woningbouw. Gelet op de huidige bestemming, is dit niet toegestaan. Voorliggend omgevingsplan voorziet in de gewenste wijziging.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft een gebied van ruim 3 hectare en wordt begrensd door de Industrieweg, de Koekoeksweg, de Max de Leuwstraat in de Dorpschebeek. In de huidige situatie in het plangebied ingericht als grasland met een aantal volwassen bomen in het om het plangebied. Het plangebied wordt daarnaast opgesplitst door het pad de Dokter Windemullerweg.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)

In afbeelding 2.2 is met straatbeelden de huidige situatie ter plaatse weergegeven. De foto rechts geeft het plangebied vanaf de hoek Industrieweg en Koekoeksweg weer. De foto links geeft het plangebied vanaf de hoek industrieweg en Dokter Windemullerweg weer.



Afbeelding 2.2: Impressies bestaande situatie plangebied juli 2024 (Bron: Natuurbank Overijssel)

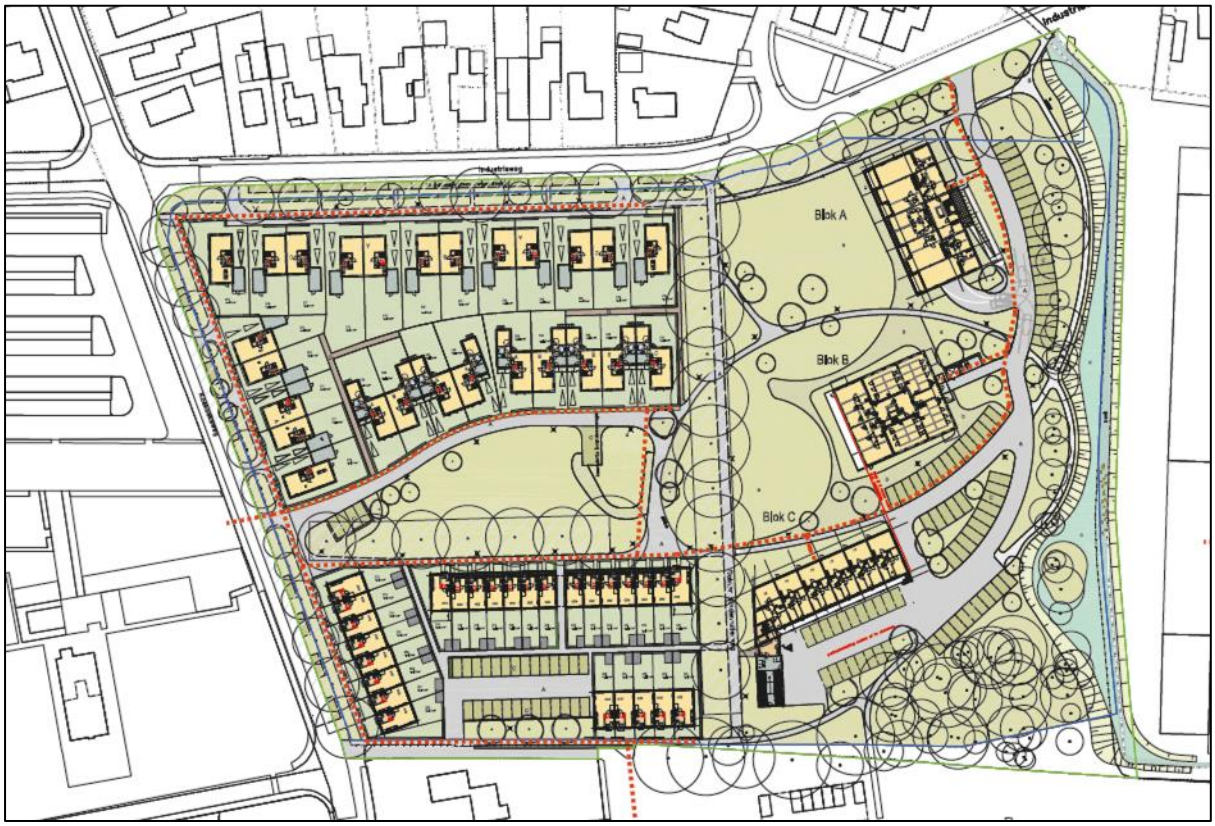
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

3.1.1 Algemeen

Het voornemen betreft de transformatie van het plangebied naar een woongebied met maximaal 125 woningen in verschillende segmenten. Zo wordt voorzien in verschillende typen appartementen, vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd.

Hierbij wordt een deel van de woningen tevens levensloopbestendig gebouwd. In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie weergegeven:



Afbeelding 3.1: Gewenste situatie plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

Het woningbouwplan is grofweg in twee delen op te splitsen. De westzijde wordt ingericht ten behoeve van de grondgebonden woningen. Aan de oostzijde worden drie appartementengebouwen gerealiseerd. Beide delen worden 'gesplitst' door de bestaande Dokter Windemullerweg en de bestaande monumentale bomen in het plangebied te integreren.

Tijdens de planvorming, en met name de participatiemomenten, is duidelijk geworden dat de omgeving hinder ondervindt van vaak (te) hard rijdend verkeer over de Industrieweg en de Koekoeksweg. Hierdoor is het versmallen van de Koekoeksweg en de Industrieweg, alsmede het steiler maken van de bestaande verkeersplateaus onderdeel van het voornemen. Deze maatregelen worden getroffen om te zorgen voor een verkeersveiligere situatie en om hard rijden tegen te gaan.

3.1.2 Grondgebonden woningen

In het westelijke deel van het plangebied worden grondgebonden woningen gerealiseerd. De grondgebonden woningen zijn grofweg in twee gebieden op te delen, met daartussen een groene ruimte.

In het noordwesten van het plangebied worden met name twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen beschikken allemaal over een eigen oprit. Ter plaatse van de woningen grenzend aan de Industrieweg wordt parallel aan de Industrieweg een ventweg gerealiseerd. Tussen de ventweg en de Industrieweg komt een groene zone. Met deze zone wordt enerzijds bijgedragen aan de groene uitstraling van het plangebied en anderzijds wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen dat de lampen van auto's afkomstig van de nieuwe woningen inschijnen in de bestaande woningen aan de overzijde van de Industrieweg.

In het zuidwesten van het plangebied worden uitsluitend rijwoningen gerealiseerd. De rijwoningen zijn georiënteerd op de bestaande en te realiseren infrastructuur. Tussen de rijwoningen wordt een parkeerkoffer gerealiseerd.

De grondgebonden woningen krijgen allemaal een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 6,5 en 11 meter.

In afbeelding 3.2 zijn impressiebeelden van de grondgebonden woningen weergegeven.



Afbeelding 3.2 Impressiebeelden grondgebonden woningen (Bron: Initiatiefnemer)

3.1.3 Appartementen

Zoals reeds aangegeven worden drie appartementengebouwen gerealiseerd. De appartementengebouwen staan aan de oostzijde van het plangebied geprojecteerd en worden voorzien van verschillende bouwhoogtes en aantal woningen.

Het meest noordelijke appartementengebouw krijgt een maximale bouwhoogte van 14 meter. In het gebouw wordt ruimte geboden voor 14 appartementen. De overige appartementengebouwen krijgen een bouwhoogte van 16 meter en bieden respectievelijk ruimte voor 26 en 32 appartementen. In onderstaande afbeeldingen zijn impressies van de appartementengebouwen opgenomen.



Afbeelding 3.3 Impressiebeeld noordelijk appartementengebouw (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 3.4 Impressiebeelden appartementengebouwen midden en zuid (Bron: Initiatiefnemer)

3.1.4 Groenstructuur

In het nieuwe woongebied is uitgebreid aandacht besteed aan groen en natuur. In het plangebied staan een aantal volwassen bomen. Deze bomen worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk worden nieuwe bomen aangeplant. Tussen de grondgebonden woningen komt een open groenstructuur met paden die met organische vormen doorlopen tot het gebied met de drie appartementengebouwen. De appartementengebouwen zelf worden omgeven door groen en natuur.

Tot slot wordt de bestaande Dorpschebeek in het plan meer beleefbaar gemaakt en wordt hier ruimte gemaakt voor waterberging.

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is zowel een verkeerskundig onderzoek, als een parkeeronderzoek uitgevoerd. Het verkeerskundig onderzoek is opgesteld door Mobycon en is opgenomen in bijlage 1 bij deze motivering. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd door Roelofs en is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt achtereenvolgend ingegaan op de resultaten.

3.2.2.1 Verkeer

De totale toename in verkeer die als gevolg van de ontwikkeling kan worden verwacht bedraagt 845 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Deze toename in verkeer leidt niet tot verkeerskundige knelpunten op het omliggende wegennet. 2 reeds bestaande overschrijdingen van de maximaal acceptabele intensiteit worden iets verzwaard, maar niet zodanig dat er vanuit de ontwikkeling maatregelen kunnen worden verwacht.

Hoewel uit het hiervoor beschreven verkeerskundig onderzoek niet is gebleken dat maatregelen aan de bestaande infrastructuur benodigd is, worden diverse maatregelen getroffen. Uit de participatiemomenten tijdens de planvorming is naar voren gekomen dat omwonenden hinder ervaren van te hard rijdend verkeer op de Industrieweg en de Koekoeksweg. Het voornemen voorziet daarom in het versmallen van beide wegen en het steiler maken van de bestaande verkeersplateaus, om de verkeersveiligheid te verbeteren en (te) hard rijden te ontmoedigen.

3.2.2.2 Parkeren

In het parkeeronderzoek (bijlage 2) is het woningbouwplan in het plangebied opgesplitst in drie deelgebieden. Voor de beeldvorming is in afbeelding 3.5 de verdeling per deelgebied weergegeven.



Afbeelding 3.5 Verdeling plangebied in deelgebieden (Bron: Roelofs)

Op basis van het uitgevoerde parkeeronderzoek volgen onderstaande conclusies:

- Uitgaande van de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Epe volgt per deelgebied van het plangebied van 'Kopermolen' (zie figuur 2.1) onderstaande parkeerbehoefte:
  - Deelgebied 1: 51,1 parkeerplaatsen;
  - Deelgebied 2: 47,8 parkeerplaatsen;
  - Deelgebied 3: 104,0 parkeerplaatsen;
- Wanneer de parkeercapaciteit op eigen erf en de nieuwe openbare parkeercapaciteit in het plangebied wordt benut, volgt per deelgebied onderstaande restvraag voor de bestaande openbare ruimte:
  - Deelgebied 1: -4,7 parkeerplaatsen (= overschot);
  - Deelgebied 2: 16,8 parkeerplaatsen (restvraag afgerond 17 parkeerplaatsen);
  - Deelgebied 3: 5,0 parkeerplaatsen (restvraag afgerond 5 parkeerplaatsen);
- Wanneer de bestaande openbare capaciteit rondom het plangebied wordt afgezet tegen de huidige parkeerdruk en een wenselijke parkeerdruk van 85% volgt onderstaande invulling:
  - Deelgebied 1: geen restvraag;
  - Deelgebied 2: restvraag van 17 kan worden opgevangen in restcapaciteit deelgebied 1 (4 parkeerplaatsen) en de overige 12 parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen in de restcapaciteit van 16 parkeerplaatsen op de Koekoeksweg;
  - Deelgebied 3: restvraag van 5 parkeerplaatsen kan volledig worden opgevangen in de restcapaciteit van de oostelijke Industrieweg (3 parkeerplaatsen) en westelijke Industrieweg (6 parkeerplaatsen).
- De parkeeropgave van de afzonderlijke drie deelgebieden van 'Kopermolen' kan worden opgevangen binnen het plangebied, de restcapaciteit van naastgelegen deelgebieden en de restcapaciteit van de direct aanliggende straten. Hiermee is sprake van een sluitende parkeeropgave.

3.2.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (5.129g Bkl). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling voorzien in een woningbouwplan van maximaal 125 woningen, dient het voornemen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De volgende onderdelen dienen te worden getoetst:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De nieuwbouwplannen in de gemeente Epe worden onder andere op regionaal niveau afgestemd. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio behorende gemeenten, en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de provincie gestelde bandbreedte blijft. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gelet op het feit dat in voorliggend geval vooral voor de lokale behoefte wordt gebouwd worden beperkt tot de gemeente Epe en de direct omliggende kernen.

Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is reeds voorzien van een stedelijke bestemming en ligt tevens tussen bestaande bebouwing.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In paragrafen 5.3 en 5.4.2 wordt de behoefte naar de voorgenomen ontwikkeling respectievelijk getoetst aan het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragrafen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen ontwikkeling op een binnenstedelijke locatie wordt voorzien in een woningbouwplan waar kwalitatief en kwantitatief behoefte naar is.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande groenstructuur in en om het plangebied. Zou worden nagenoeg alle bestaande bomen behouden. De bestaande bomenrij aan de westzijde van het plangebied vormt zodoende een nieuwe groene kamer in het woongebied. De bomenrij langs de Dokter Windemullerweg (centraal in het plangebied), blijft zoveel mogelijk behouden en vormt een natuurlijk grens tussen de grondgebonden woningen en de appartementen.

Verder wordt de Dorpschebeek in het plan betrokken door aansluitend aan de beek te voorzien in waterberging. Hiertoe is onder andere afstemming geweest met de bekenstichting.

Tot slot wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling zoveel mogelijk rekening is gehouden met de stedenbouwkundige waarden en de belangen van het waterschap in en om het plangebied. Zo sluiten de woningen qua typologie en uitstraling aan bij de bestaande bebouwing. Doordat het woningbouwplan wordt ingepast in de bestaande infrastructuur, is geen sprake van grootschalige wijzigingen van de structuren in en om het plangebied.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

5.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Ontwikkelingen vanuit het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering maakt dat de wereld ingrijpend verandert. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de leefomgeving. Ze vragen om stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. In de Omgevingsvisie wordt een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die op dit moment worden gezien vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De schetsen sluiten op voorhand ook niets uit. De visieschetsen dienen onderlegger om met de partners van de provincie het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen. Voor deze ontwikkeling is met name de visie om het thema 'bereikbaarheid' van belang.

5.2.1.2 Woon- en leefomgeving: Dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

5.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Zoals ook blijkt uit de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het regionale en gemeentelijke woonbeleid (zie paragrafen 5.3 en 5.4), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin in het opvullen van een woonbehoefte. Op deze plaats wordt dan ook kortheidshalve verwezen naar de genoemde paragrafen.

De voorgenomen nieuw te bouwen woningen worden daarnaast niet op het gasnet aangesloten en dragen daarmee bij aan de provinciale ambities met betrekking tot aardgasloos bouwen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

5.2.2 Omgevingsverordening

5.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

5.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

Op basis van de Omgevingsverordening zijn met name artikel 4.16 (betreffende grondwaterbedreigende activiteiten), 5.38 en 5.64 van toepassing.

<u>Artikel 4.16 lid 1 (specifieke zorgplicht)</u>

1. Degene die een grondwaterbedreigende activiteit verricht in een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied, een koude-warmte-opslagvrije zone, een boringsvrije zone, een intrekgebied, een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied of een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebieden weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater, is verplicht:
    a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
    b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
    c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

<u>Artikel 5.38 (beschermen Landschap Gelderse streken: IJsselvallei)</u>

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek IJsselvallei wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek IJsselvallei.

<u>Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)</u>

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
    a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
    b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

5.2.2.3 Toetsing van het voornemen aan de Omgevingsverordening Gelderland

Artikel 4.16

Door de ligging van het plangebied in een intrekgebied, dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht ter voorkoming van nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater. De functie wonen is in beginsel geen grondwaterbedreigende functie. Met de zorgplicht wordt rekening gehouden.

Artikel 5.38

Op basis van de in de provinciale Omgevingsverordening opgenomen bijlage waarin de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen zijn beschreven, bevat het plangebied geen specifieke eigenschappen waar rekening mee hoeft te worden gehouden.

Opgemerkt wordt dat bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling rekening is gehouden met de bestaande groenelementen in en om het plangebied. Deze worden zoveel mogelijk behouden. Vorenstaande is reeds in hoofdstuk 4 beschreven.

Artikel 5.64

Zoals blijkt uit de toetsing van het voornemen aan het regionale en gemeentelijk (woon)beleid (zie respectievelijk paragraaf 5.3 en 5.4), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwalitatief en kwantitatief opzicht in woningbouw waar behoefte aan is.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen de ambities uit de Omgevingsvisie Gelderland en voldoet aan de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Algemeen

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een regionale woningbouwopgave).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is met name de 'Regionale woondeal 2022-2030 regio Stedendriehoek'.

5.3.2 Regionale woondeal 2022-2030 regio Stedendriehoek

In de regionale woondeal hebben de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen afspraken gemaakt over woningbouwopgave tot 2030.

In de woondeal is voor de gemeente Epe een kwantitatieve woningbouwopgave van in totaal 1.843 woningen tot 2030 opgenomen.

Kwalitatief gezien wordt benadrukt dat sprake is van een grote behoefte aan betaalbare woningen. Hierdoor is het streven om tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar te maken.

5.3.3 Toetsing van het voornemen aan de regionale woondeal

De voorgenomen ontwikkeling draagt kwantitatief gezien aan de woningbouwopgave die in de woondeal voor de gemeente Epe staat beschreven. Kwalitatief gezien worden in het plangebied onder andere betaalbare woningen (appartementen en rijwoningen) gerealiseerd. Hierbij wordt de woonagenda van de gemeente Epe gevolgd (zie paragraaf 5.4.2).

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de regionale woondeal.

5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.4.1 Omgevingsvisie 'Natuurlijk goed leven'

5.4.1.1 Algemeen

De gemeente Epe is een bijzonder mooie gemeente. Er is veel om dankbaar voor te zijn: veel groen, veel natuur en binnen de gemeente zijn mooie dorpen met hun eigen karakter. Daar wil de gemeente zorgvuldig mee omgaan. Tegelijkertijd zijn er veel uitdagingen en er moet veel gebeuren: de vraag naar voldoende woningen in een gezonde en sociale leefomgeving, de behoefte aan ruimte voor recreatie, economische groei en diverse duurzaamheidsambities. Dit alles samengenomen vraagt om een integrale aanpak met behoud van de kwaliteiten en waarden die we hebben. De gemeente wil via de omgevingsvisie samen met haar inwoners komen tot gedragen, evenwichtige en integrale oplossingen voor ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. In de gemeente Epe worden de volgende opgaven geformuleerd:

- Duurzame toekomst;
- Gezondheid, zorg en welzijn;
- Goed wonen;
- Ondernemen.

5.4.1.2 Goed wonen

Goed wonen is een belangrijke opgave voor de gemeente Epe. Het is een opgave die voortdurend aandacht nodig heeft. De gemeente ziet huishoudens die kleiner worden, een grote vraag naar betaalbare woningen voor jongeren en ouderen, en een verschuiving in de behoefte naar een bepaald type woningen. Het gaat naast een kwantitatieve opgave ook om de kwaliteit van de woonomgeving en dat is veel meer dan de woning zelf. De kwaliteit van de woonomgeving wordt gevormd door bijvoorbeeld de aanwezigheid van groen en natuur, en de nabijheid van voorzieningen, zoals winkels, scholen en zorg.

De kwantitatieve opgave

Het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroep en op de juiste plek is de uitdaging. Ook is het gewenst om passende woningtypes te ontwikkelen. De gemeente streeft daarom naar een diversiteit aan woonvormen om een goed balans te creëren in de behoefte van de verschillende doelgroepen.

De kwalitatieve opgave

Een kwalitatieve woonomgeving heeft continue aandacht nodig. Zowel als het gaat om het in stand houden van voorzieningen en de goede bereikbaarheid als het behouden van rust / natuur en het aanpassen van de woonomgeving aan de nieuwe tijd. De opgave voor de woonomgeving bij aanpassing van de inrichting of nieuwbouwontwikkeling is, dat er in belangrijke mate aandacht uitgaat naar de kwalitatieve aspecten.

5.4.1.3 Ruimtelijke keuzes Vaassen, wonen

De gemeente heeft een stevige bouwopgave voor woningen. In Vaassen wordt op meerdere locaties uitgebreid. Landschap en bestaande natuur zijn inspiratie voor ontwikkeling. Er wordt voor alle doelgroepen gebouwd en de gemeente zet in op nieuwe woontypologieën, bijvoorbeeld: flexibele bouw, innovatieve woonconcepten en woon-zorgbuurten met bijzondere nieuwe woonvormen voor ouderen. Bij nieuwbouw zet de gemeente ook in op klimaatbestendigheid, groen (bomenstructuur en een groene ondergrond) en blauw (ruimte voor water). Er zijn groene aders naar de bestaande wijken, het verbeteren van biodiversiteit en inspelen op de klimaatopgave worden gekoppeld. De omgeving bepaalt mede de manier waarop invulling wordt gegeven aan de opgave.

5.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Epe en de kern Vaassen. Hier wordt in paragraaf 5.4.2 nader op ingegaan.

Conform de omgevingsvisie is bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden met de bestaande (groen) structuren in en om het plangebied. Er wordt een groene

woonomgeving gerealiseerd en er wordt ruimte geboden voor water. Hier wordt in hoofdstuk 7 nader op ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke omgevingsvisie.

5.4.2 Woonagenda 2024 – 2028 gemeente Epe

5.4.2.1 Algemeen

In deze Woonagenda geeft de gemeente inzicht in de belangrijkste opgaven op de woningmarkt, de wijze waarop de gemeente met deze opgave aan de slag gaan en de concrete maatregelen die daarbij horen. Belangrijk daarbij is dat opgaven en maatregelen goed onderbouwd zijn. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen, zoals een uitgebreid woningbehoefteonderzoek (2021), de gemeentelijke Omgevingsvisie (2021), de Regionale Woondeal (2023) en de input van alle stakeholders die. De Woonagenda vormt de basis voor het toetsen van nieuwe woningbouwplannen en het maken van prestatieafspraken.

De belangrijkste speerpunten zijn:

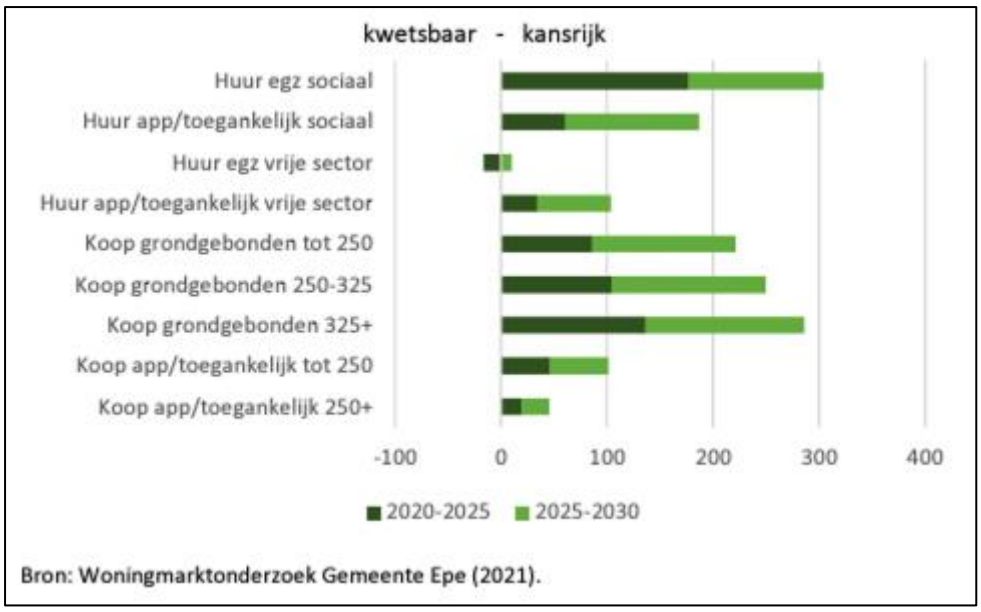
- Inspelen op de grote woningbehoefte
- Juiste balans tussen wonen en andere ruimtelijke opgaven
- Sterke nadruk op bouw van betaalbare woningen
- Meer variatie aan woningtypen en woonvormen
- Aardgasloze woningbouw
- Beter benutten bestaand vastgoed
- Onderscheidende kwaliteiten van de dorpen

5.4.2.2 Meer woningen bouwen

In de Regionale Woondeal Stedendriehoek zijn afspraken gemaakt over de toekomstige woningbouwopgave per gemeente in de regio. De gemeente Epe krijgt hierin om meer woningen te kunnen bouwen om in te kunnen spelen op de grote regionale woningopgave. De gemeente heeft de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 1.789 woningen (netto) toe te voegen aan de woningvoorraad.

5.4.2.3 De juiste woningen bouwen

Op dit moment is de druk op de woningmarkt zodanig dat er in vrijwel elk segment wel ruimte is om woningen toe te voegen. Maar er zijn wel diverse doelgroepen op de woningmarkt voor wie het vinden van een geschikte woning extra lastig is. De onderstaande grafiek geeft weer welke type woningen kansrijk en kwetsbaar zijn.



Afbeelding 5.1: Grafiek kansrijke en kwetsbare woningtypes (Bron: gemeente Epe)

Om kwalitatief gezien de juiste woning te realiseren, zet de gemeente Epe in op:

1. Betaalbare koopwoningen bouwen én behouden. Tot 2023 dienen ruim 540 betaalbare koopwoningen te worden gebouwd.
2. Meer woningaanbod (en doorstroming) voor senioren.
3. Doorstroming bevorderen.
4. Meer sociale huur, vooral voor kleine huishoudens.
5. Bescheiden opgave middeldure huur.

5.4.2.4 Gemeentelijke koop- en prijsklassenbeleid

Als invulling van de kwalitatieve criteria uit de woonagenda 2024 – 2028, hanteert de gemeente een koop- en prijsklassenbeleid. Het koop- en prijsklassenbeleid wordt jaarlijks door het college herijkt en aangepast naar de actuele marktomstandigheden. In dit beleid staat beschreven wat bij woningbouwontwikkelingen de verhouding moet zijn tussen goedkope, middeldure en dure woningen.

Dat invulling wordt gegeven aan het koop- en prijsklassenbeleid wordt anterieur vastgelegd tussen initiatiefnemer en de gemeente.

5.4.2.5 Toetsing initiatief aan de woonagenda 2024 - 2028

De voorgenomen ontwikkeling draagt kwantitatief gezien bij aan de grote woningbouwopgave in de gemeente Epe. Kwalitatief gezien wordt aangesloten op de beschreven doelstellingen. In het plangebied wordt een grote verscheidenheid aan woningtypen gerealiseerd. Deze dragen bij aan de behoefte aan o.a. betaalbare woningen, levensloopbestendige woningen. De duurdere woningen dragen daarnaast bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de woonagenda van de gemeente Epe.

5.4.3 Mobiliteitsplan 2022-2032 Veilig, gezond en duurzaam

5.4.3.1 Algemeen

Het mobiliteitsplan beschrijft de gemeentelijke visie op mobiliteit en vertaalt dit naar concrete plannen voor de komende 10 jaar.

Veilige, duurzame en gezonde mobiliteit zijn de drie belangrijkste uitgangspunten van de mobiliteitsvisie. Deze uitgangspunten worden vormgegeven door de keuze voor het STOP-principe. Deze term is afgeleid van: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer en Personenauto's. Het principe is dat lopen de meeste beleidsmatige voordelen biedt: het is kosten-efficiënt, het ruimtebeslag is beperkt, het is duurzaam en veilig, het biedt gezondheidsvoordelen, het kost de gebruiker nauwelijks geld en kent een sociale component. Daarna volgt fietsen als tweede optie, dan openbaar vervoer en tenslotte autoverkeer.

Het STOP-principe komt de leefbaarheid in de woonstraten ten goede. De dorpscentra blijven goed bereikbaar voor regionale bezoekers en inwoners vanuit het buitengebied via de lokale ontsluitingswegen. De bewoners van de kern Epe en Vaassen kunnen via de ontsluitingswegen goed de provinciale wegen en A50 en A28 bereiken.

5.4.3.2 Toetsing initiatief aan het mobiliteitsplan 2022-2032

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt bestaande infrastructuur nagenoeg niet aangepast. Op onderdelen wordt de nieuwe infrastructuur door middel van in- en uitritten aangesloten op de bestaande infrastructuur. In het plangebied zelf is rekening gehouden met de principes uit het mobiliteitsplan. Alleen daar waar kan worden geparkeerd, wordt voorzien in infrastructuur voor auto's. Voor het overige wordt het plangebied optimaal ingericht voor voetgangers en fietsers. Dit vertaalt zich door alleen aan de buitenzijde van het plangebied ruimte te bieden voor gemotoriseerd vervoer. Binnenin het plangebied is hoofdzakelijk sprake van langzaam verkeer.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met het mobiliteitsplan.

5.4.4 Transitievisie energie en warmte

5.4.4.1 Algemeen

Het klimaat verandert als gevolg van de manier waarop wij met de aarde omgaan. Om deze verandering tegen te gaan moeten we overstappen op een CO_2-neutrale energievoorziening. Daarbij hoort het aardgasvrij verwarmen van onze woningen, bedrijven en instellingen. Deze Transitievisie Energie en Warmte beschrijft hoe de gemeente Epe, samen met haar inwoners en stakeholders, de transitie naar een CO_2-neutrale en aardgasvrije gemeente wilt vormgeven.

5.4.4.2 Toetsing initiatief aan de transitievisie energie en warmte

In de transitievisie wordt een groot aantal maatregelen genoemd om de gemeente Epe CO_2-neutraal en aardgasvrij te maken. De voorgenomen ontwikkeling draagt op onderdelen bij aan deze doelstelling. De nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij gebouwd en zullen voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen die aan woningen worden gesteld.

5.4.5 Beleidsplan klimaatadaptatie 2025 - 2030

5.4.5.1 Algemeen

Het Beleidsplan Klimaatadaptatie 2025–2030 van de gemeente Epe vormt het gemeentelijke kader voor het omgaan met de gevolgen van klimaatverandering. Het plan volgt de weten–willen–werken-systematiek van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en richt zich vooral op de lokale risico's van hitte, droogte, wateroverlast, overstromingen en natuurbrandrisico's.

Uit de stresstesten en risicodialogen — zoals weergegeven in het beleidsplan — blijkt dat vooral de Veluweflank, waar veel bebouwing plaatsvindt, gevoelig is voor extremen zoals hoge grondwaterstanden, wateroverlast bij piekbuien en hittestress. Het beleid benoemt vijf centrale strategieën:

1. Voorbereiden op natuurbranden
2. Rekening houden met klimaatverandering bij ruimtelijke ontwikkelingen
3. Klimaatbestendiger maken van bestaande gebouwen en tuinen

4. Klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte
5. Water vasthouden waar het kan en zorgvuldig omgaan met drinkwater

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt expliciet dat klimaatadaptatie vroeg in het proces moet worden meegenomen.

5.4.5.1 Toetsing initiatief aan het beleidsplan klimaatadaptatie 2025 - 2030

Natuurbrandrisico (Strategie 1)

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en kent geen direct natuurbrandrisico. Wel wordt bij ontsluiting en bereikbaarheid rekening gehouden met algemene principes van veiligheid en evacuatie.

Rekening houden met klimaatverandering (Strategie 2)

Het woongebied is ontworpen conform water en bodem sturend. Hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd via wadi's en groene infiltratiestroken, en alle daken worden afgekoppeld. Voor een uitgebreide toelichting over hoe in het plan wordt omgegaan met het hemelwater, wordt verwezen naar paragraaf 7.3 van deze motivering.

Hittebestendigheid van woningen en tuinen (Strategie 3)

Woningen worden georiënteerd en ontworpen met oog voor hittebeperking (zonwering, ventilatie). Initiatiefnemer heeft (nagenoeg) geen invloed op de inrichting van de tuinen bij de woningen, maar bij de inrichting van het openbaar gebied is nadrukkelijk rekening gehouden met veel groen, waardoor in het plangebied veel koele plekken zullen ontstaan.

Klimaatbestendige openbare ruimte (Strategie 4)

De openbare ruimte bevat een hoog aandeel groen met bomen en opgaande beplanting die zorgen voor schaduw en verkoeling. In bermen, plantsoenen en parkeerhoven zijn infiltratiemogelijkheden opgenomen. Verharding wordt waar mogelijk beperkt of uitgevoerd als halfverharding.

Water vasthouden en droogte (Strategie 5)

Het plan bevordert maximale infiltratie en berging van regenwater en sluit aan op de gemeentelijke voorkeursvolgorde vasthouden–bergen–afvoeren. Bewoners worden gestimuleerd om waterbesparende maatregelen te treffen, zoals opvang van regenwater.

5.4.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij het relevante gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

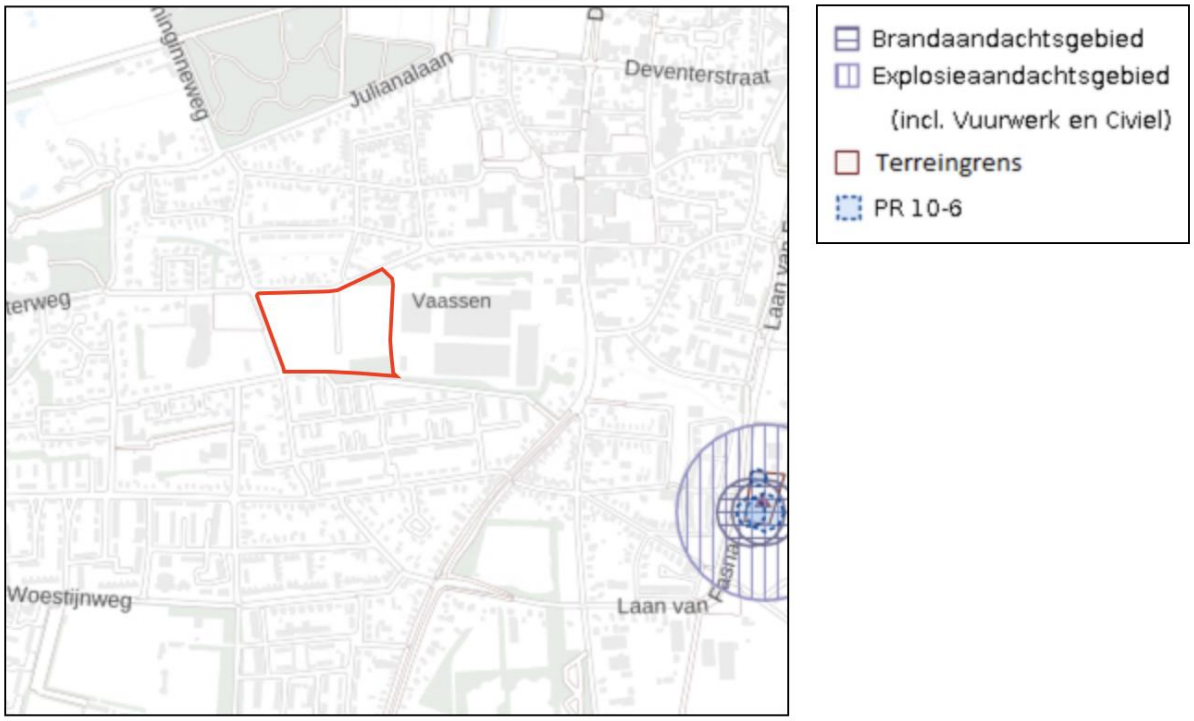
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de EV-signaleringskaart is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven met daarop middels een rode contour de locatie van het plangebied.



Afbeelding 6.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Arlastleefomgeving.nl)

Zoals weergegeven op de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen. Daarnaast is er geen sprake van opslag voor het bewerken en/of her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl). Ook is er geen sprake van het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). In de nabijheid van het plangebied is ook geen sprake van het exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Ten slotte ligt het plangebied ook niet in de nabijheid van een inrichting voor het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Er zijn geen (veiligheid) maatregelen nodig voor de realisatie van het project.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Gelderland is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema’s zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

7.1.4 Beleid Waterschap

Op 22 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) officieel vastgesteld door het algemeen bestuur. De Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) koerst naar een duurzame en water inclusieve leefomgeving. De BOVI2050 beschrijft waar het Waterschap Vallei en Veluwe in 2050 wil staan en geeft kleur aan deze doelstelling. Het BOP is de gebiedsgerichte en tactische uitwerking van de beleidsvisie. Hierin zijn de eigen doelen verbonden aan de maatschappelijke opgaven zoals de klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, hervorming landbouw, natuur- en stikstofopgave en de verstedelijking.

Het BOP bevat vier gebiedsprogramma’s. Het plangebied ligt in de gebiedsopgave 'IJsselvallei’.

Gebiedsopgave Gelderse Vallei

Een duurzame toekomst van dit gebied is alleen mogelijk door het natuurlijk systeem van bodem en water centraal te stellen. Met de partners werkt het waterschap daarom aan een robuuster watersysteem in combinatie met het versterken van de onderscheidende kwaliteit van het Veluwe-IJsselgebied. In brongebieden streeft het waterschap naar een betere sponswerking. Bij de groei van Apeldoorn is een aantrekkelijke, waterinclusieve, klimaatbestendige en energieneutrale leefomgeving gewenst.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, is door GeoFoxx een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het rapport behorende bij het waterhuishoudkundig plan is in bijlage 3 van deze ruimtelijke motivering opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Resultaten

Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater (droogweerafvoer) gescheiden worden afgevoerd. Hierbij is gekozen om het hemelwater grotendeels over het maaiveld en via natuurlijk afschot te laten afstromen naar een wadi’s in de centrale en noordoostzijde van het plangebied.

Door de ontwikkeling is in het openbaar gebied straks circa 16.500 m² verharding aanwezig. In lijn met de beringseis 66 mm) is binnen het plangebied 1.089 m³ bergingscapaciteit benodigd.

De wadistructuur en de IT-riolen binnen het plangebied hebben op basis van de ontwerptekening een totale inhoud van 1063 m³. Er zijn voldoende mogelijkheden om wadi 1 te vergroten, hiervoor is een voorstel gedaan. Daarmee is binnen het plangebied voldoende ruimte voor groen en water gecreëerd om te voldoen aan de bergingseis. Opgemerkt dient te worden dat is uitgegaan van een statische bering. De dynamische (berging & infiltratie)capaciteit van het systeem zal groter zijn. Daarnaast is uitgegaan van een maximale waterhoogte van 0,3 m in de wadi. Dat maakt dat is uitgegaan van veilige uitgangspunten.

In tabel 6.1 (van het in bijlage 3 opgenomen waterhuishoudkundig plan) zijn de vloerpeilen opgenomen. Op basis van de toekomstige inrichting van het plangebied zijn er voldoende drooglegging aanwezig om te bouwen met kruipruimte.

Advies

Aanbevolen wordt om wadi 1 te vergroten tot een totaal oppervlak van 880 m². Hierdoor wordt voldaan aan de bergingseis van 66 mm. In figuur 5.1 en 5.2 van het waterhuishoudkundig plan is een voorstel gedaan voor de uitbreiding. Er zijn voldoende mogelijkheden deze uitbreiding in te pakken en deze kan in de verdere civiele uitwerking van het plan nader gedimensioneerd worden.

Watertoets

In de periode augustus / november 2025 is contact opgenomen met waterschap Vallei en Veluwe over de inrichting van de wadi´s (nr. 5, 6 en 7) in beekzone. Tot op heden is er geen respons ontvangen op de voorgenomen planinrichting, derhalve wordt er vanuit gegaan dat onderhavige

uitwerking akkoord is. Aanbevolen wordt om een watervergunning aan te vragen voor de uit te voeren werkzaamheden in de beekzone.

7.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in het plangebied voldoende ruimte is om te kunnen voorzien in voldoende hemelwaterberging.

Voor de aansluiting van het vuilwaterriool is nadere afstemming met het bevoegd gezag benodigd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geluidgevoelige gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan

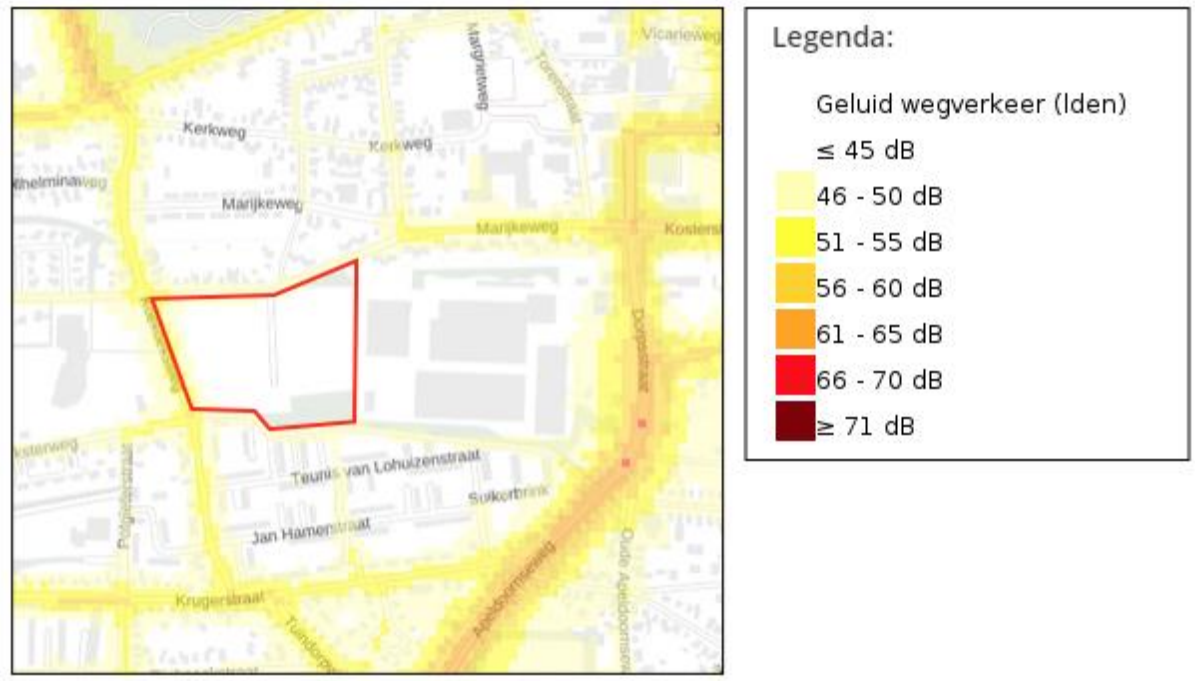
geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaai

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

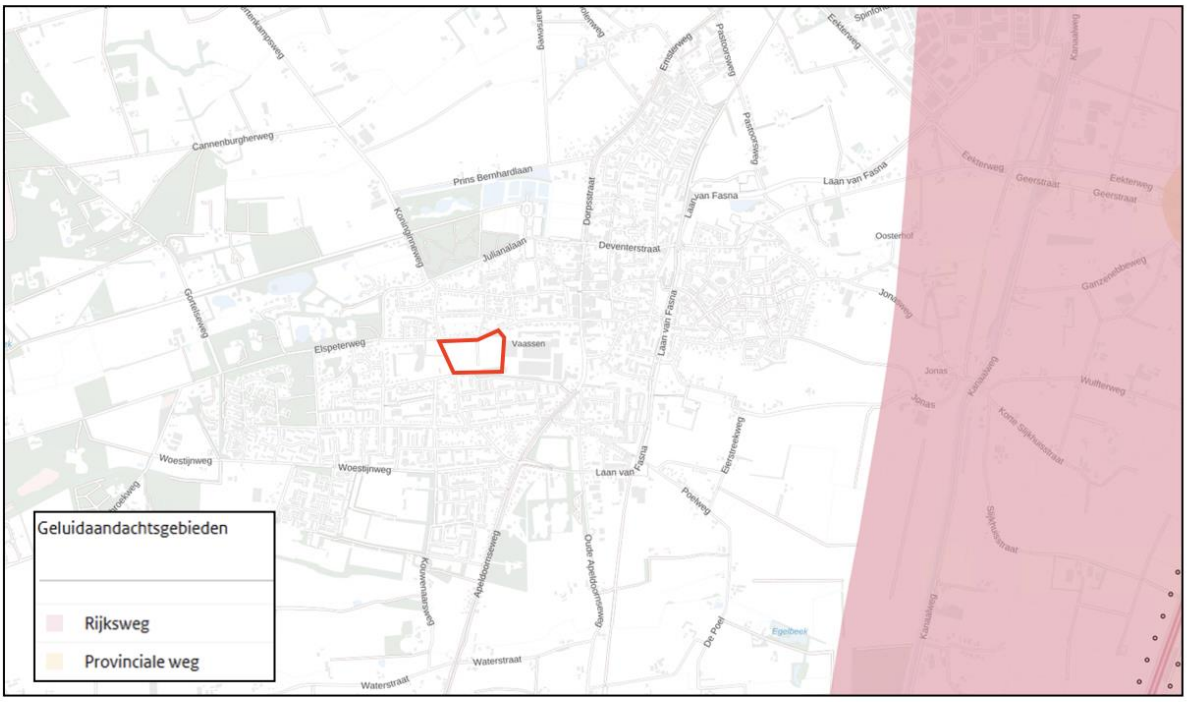
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt niet binnen aan geluidsaandachtsgebied van een spoorweg. Formeel ligt het plangebied wel binnen het geluidsaandachtsgebied van diverse wegen. Het betreffen uitsluitend 30 km/u wegen. Op de geluidskaart van de Atlasleefomgeving blijkt dat de geluidsbelasting van wegen in en om het plangebied beperkt is. Het vorenstaande is in afbeelding 8.1 weergegeven.



Afbeelding 8.1: Geluidskaart (Bron: Atlasleefomgeving, bewerkt door BJZ.nu)

Naast het vorenstaande is op basis van de CVGG geluidregisterkaart ten zien dat het plangebied ruimschoots buiten het geluidaandachtsgebied van rijks- en provinciale wegen ligt.



Afbeelding 8.2: Kaart geluidregister CVGG (Bron: CVGG, bewerkt door BJZ.nu)

Gelet op het vorenstaande, wordt het uitvoeren van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Ten aanzien van het onderdeel weg- en railverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidgezoneerd industrieterrein.

Solitaire bedrijvigheid

Nabij het plangebied bevinden zich drie functies die akoestisch relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Het gaat om het bedrijf Royal Vaassen, tennisclub Vaassen en zwem- en sportcentrum De Koekoek. Om aan te tonen of de geluidsbelasting van deze bedrijven van invloed is op de te realiseren woningen in het plangebied, zijn door Alcedo akoestische onderzoeken uitgevoerd. Hierna wordt per bedrijf ingegaan op de onderzoeksresultaten.

<u>Royal Vaassen (zie bijlage 4)</u>

De nieuwe woningen kunnen geluidoverlast ondervinden vanwege de activiteiten van het bedrijf. De nieuwe woningen kunnen ook een belemmering vormen voor de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf. In dit onderzoek wordt het geluid vanwege Royal Vaassen op de planlocatie inzichtelijk gemaakt en beoordeeld.

Door DGMR is een geluidonderzoek uitgevoerd "Revisievergunning Royal Vaassen Flexible Packaging" voor de revisievergunning van Royal Vaassen d.d. 3 april 2024 versie 002.

In dit onderzoek worden de bestaande vergunningvoorschriften genoemd. Uit de rekenresultaten behorende bij de revisievergunning is gebleken dat er sprake is van overschrijdingen van de vergunningvoorschriften. In het rapport van DGMR worden enkele maatregelen voorgesteld om alsnog aan de bestaande vergunningvoorschriften te voldoen. In lijn met de in het verleden verleende vergunningen wordt verzocht om op basis van een bestuurlijke afweging verruiming van de normstelling in de nachtperiode toe te staan, mits de voorgestelde maatregelen toegepast worden.

Het aangevraagde langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt in de nachtperiode ten hoogste 43 dB(A). Het rekenmodel, inclusief maatregelen, is gebruikt om het geluid inzichtelijk te maken ter plaatse van de planlocatie.

Voor het bepalen van het geluid van Royal Vaassen ter plaats ven de nieuwe woningen is gebruik gemaakt van het rekenmodel van DGMR inclusief maatregelen. Hierbij is voor de rekenmethode wel uitgegaan van de 'Meet- en rekenmethode industrie' en niet van de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai'.

In de nachtperiode is er sprake van overschrijdingen van de standaardwaarde uit het Bkl en de richtwaarde in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De overschrijding bedraagt ten hoogste 1 dB(A). De maatgevende bronnen betreft de afzuiging Tabacco 2nr 2 en 2nr 1. Al het overige geluid voldoet aan de standaardwaarde uit het Bkl en de richtwaarden voor gemengd gebied.

Om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de nachtperiode met 1 dB(A) te verlagen, zijn relatief hoge schermen nodig. De kosten hiervan staan niet in verhouding met de baten.

De nieuwbouwwoningen beschikken over een gevelwering van minstens 20 dB(A). Hiermee bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woning ten hoogste 21 dB(A) en wordt voldaan aan de grenswaarde van 25 dB(A) uit het Bkl. Hiermee wordt het geluid op de gevel van 41 dB(A) aanvaardbaar geacht.

Tot slot valt een geluidbelasting van 41 dB(A) binnen de al vergunde situatie in de nachtperiode bij de bestaande woningen en de verzochte verruiming bij de aanvraag van de revisievergunning. Er kan daarom bevoegd gezag verzocht worden de resultaten van dit onderzoek mee te nemen in de aanvraag van de revisievergunning om de verhoogde geluidniveaus bij de nieuwe woningen in de nachtperiode toe te staan. Anderzijds kan het bevoegd gezag verzocht worden om maatwerkvoorschriften vast te stellen.

Tennisclub Vaassen (zie bijlage 5)

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de avondperiode sprake is van overschrijdingen van de waarden uit het omgevingsplan en de richtwaarde in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De overschrijdingen worden met name veroorzaakt door het gebruik van de tennisvelden 1 en 2.

Er zijn maatregelen onderzocht waarbij de tennisclub niet in haar activiteiten wordt belemmerd. Een reductie kan mogelijk zijn door het plaatsen van een geluidsscherm. Uit een indicatieve berekening blijkt dat een afscherming op de grens van de tennisvelden van 5,0 meter en een lengte van 70 meter nog niet voldoende is om aan de waarde uit het omgevingsplan te voldoen. Dergelijke schermen zijn landschappelijk (en financieel niet gewenst).

De gemeente heeft de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te stellen, mits het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woning in de avondperiode niet hoger is dan 30 dB(A). Hiervoor is een gevelwering van 20 dB(A) benodigd. Het plan betreft nieuwbouwwoningen die moeten beschikken over een gevelwering van 20 dB(A). Een gevelwering van 20 dB(A) wordt daarmee behaald. Hiermee is in de woningen sprake van een aanvaardbare situatie. Daarnaast is het zo dat de hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus optreden bij de voorgevels van de woningen. In de achtertuinen, die aan de oostgevel zijn gelegen, wordt wel voldaan aan 45 dB(A) in de avondperiode. Hiermee is in de woningen en de bijbehorende tuin, zonder het treffen van extra voorzieningen aan de woningen, sprake van een aanvaardbare situatie.

Geadviseerd wordt om de gemeente te verzoeken voor de tennisvereniging voor de avondperiode voor de geluidgevoelige gevels maatwerkvoorschriften vast te stellen zoals weergegeven in de volgende tabel. Hiermee wordt de tennisvereniging nu en in de toekomst niet belemmerd in haar gebruiksmogelijkheden als gevolg van de nieuwe woningen. De vast te stellen maatwerkvoorschriften zijn weergegeven in de volgende tabel.

Beoordelingspunt		Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) [dB(A)]		
		dagperiode (07.00-19.00)	Avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
071_C	Westgevel grond gebonden	-	46	-
077_C	Westgevel grond gebonden	-	47	-
078_C	Westgevel grond gebonden	-	46	-
081_C	Zuidgevel grond gebonden	-	48	-
082_C	Westgevel grond gebonden	-	48	-
084_C	Westgevel grond gebonden	-	50	-
085_C	Westgevel grond gebonden	-	50	-
086_C	Westgevel grond gebonden	-	50	-
088_C	Westgevel grond gebonden	-	49	-
089_C	Westgevel grond gebonden	-	49	-
090_C	Westgevel grond gebonden	-	48	-
091_C	Westgevel grond gebonden	-	48	-

- Geen maatwerkvoorschrift nodig

Zwem- en sportcentrum De Koekoek (zie bijlage 6)

Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau aan de waarde uit het omgevingsplan en de richtwaarde in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan. Ook voor de indirecte hinder wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de activiteiten van het zwem- en sportcentrum. Anderzijds is er bij de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

8.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar geluid door wegen en geluid door gezoneerde industrieterreinen niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de onderzochte individuele bedrijfsactiviteiten gelden de volgende conclusies:

- Royal Vaassen: advies om maatwerkvoorschriften op te nemen
- Tennisclub Vaassen: advies om maatwerkvoorschriften op te nemen
- Zwem- en sportcentrum De Koekoek: geen belemmeringen

Het opnemen van maatwerkvoorschriften wordt via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het omgevingsplan.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Sigma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In de bovengrond zijn plaatselijk verhoogde gehalten kwik (zware metalen) en PCB's gemeten die voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse industrie. Bij berekening van het hoogst gemeten gehalte kwik (zware metalen) en PCB's m.b.v. de webapplicatie Concrit geldt voor het gebruik wonen met tuin dat voor deze stoffen de risico-index kleiner is dan 1 en dat de MTR-waarde (maximaal toelaatbaar risiconiveau) niet wordt overschreden. Op basis van de rekenkundige benadering leveren de verhoogd gemeten gehalte kwik (zware metalen) en PCB's geen belemmering voor het gebruik als wonen met tuin.

Voor het overige zijn in de boven- en ondergrond enkele stoffen verhoogd gemeten in gehalten die voldoen aan de maximale waarden voor de bodemkwaliteitsklasse wonen. In het grondwater is een verhoogd gehalte koper (zware metalen) gemeten dat voldoet aan de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geldt, ten aanzien van de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie.

8.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en

fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

8.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);

- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

Nabij het plangebied (aan de oostzijde) bevindt zich het aluminiumfabriek Royal Vaassen. Op basis van de richtafstanden opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, kent deze fabriek een richtafstand voor het milieuaspect 'geur' van 100 meter. Doordat deze richtafstand het plangebied overlapt, is door SGS Nederland B.V. een geuronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 8.

Uit het uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat de immissieconcentratie overal lager is dan de streefwaarde uit het van toepassing zijnde geurbeleid. Verder blijkt dat in de nieuwe situatie de geurbelasting beduidend lager is dan in de vergunde situatie.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een

zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van Vmax van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet nabij een spoorweg. De meest nabijgelegen spoorweg ligt op een afstand van ruim 8,5 kilometer afstand van het plangebied.

8.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'trillingen' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

In dit hoofdstuk zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidhinder en milieuzonering). Hieruit blijkt dat de functie wonen geen schadelijke gevolgen heeft voor de gezondheid van omwonenden.

Voorliggend voornemen ziet toe op de realisatie van woningen. De realisatie van de woningen moedigt beweging aan door het creëren van een gevarieerde en levendige omgeving. Dit zorgt voor een positieve ontwikkeling ten aanzien van de lichamelijke en geestelijke gezondheid. Daarnaast resulteert het planvoornemen in een veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Ook de groene inrichting van het plangebied bevordert de gezondheid. Groen zuivert de lucht en biedt schaduw en verkoeling. Verschillende ontmoetingsplekken in het groen, de gezamenlijke pluktuin en de buurtkamer zorgen bovendien voor ontmoetingen tussen buurtbewoners en een hoge mate van sociale cohesie.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

8.7 Lichthinder

8.7.1 Algemeen

In de Bruidsschat is aangegeven waaraan de verlichtingsinstallatie van een sportinrichting moet voldoen om hinder te voorkomen. Zo dient de verlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur uitgeschakeld te zijn (artikel 22.239 van de Bruidsschat). Ook wanneer er geen sport wordt beoefend of onderhoud wordt uitgevoerd dient de verlichting uitgeschakeld te zijn. In de Bruidsschat zijn geen concrete grenswaarden voor wat betreft verlichtingssterkte of lichtsterkte opgenomen. Wel geldt voor sportinrichtingen de algemene zorgplicht met betrekking tot lichthinder. Hierbij kan aangesloten worden bij de grenswaarden uit de NSVV Richtlijn Lichthinder 2020.

8.7.2 Situatie plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich tennisvelden met lichtmasten. Om inzichtelijk te krijgen of deze lichtmasten lichthinder ter plaatse van de te realiseren woningen veroorzaken, is door Alcedo een lichthinderonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 9 opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

In het uitgevoerde onderzoek is uitgegaan van vijf meetposities. Op twee meetposities (1 en 2) wordt de criteria volgens de Richtlijn Lichthinder overschreden. Om deze geconstateerde overschrijding weg te nemen, kunnen verschillende maatregelen worden genomen. Gedacht kan worden aan het aanbrengen van afschermingskappen op de armaturen van de lichtmasten, de armaturen meer naar het veld te richten en van de woningen af te draaien of het vervangen van de armaturen.

In voorliggend geval wordt in overleg met de tennisvereniging wordt gezocht naar vervangende armaturen om het licht ter plaatse van de tennisvelden meer op de tennisvelden te concentreren, zodat het licht minder effect heeft op de te realiseren woningen.

8.7.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, met het treffen van de hiervoor beschreven maatregelen, het onderdeel lichthinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Om te borgen dat geen sprake is van lichthinder en er voldoende maatregelen worden getroffen, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting verbiedt het gebruik van de woningen waar sprake is van lichtoverlast, totdat is aangetoond dat na het treffen van maatregelen lichthinder wordt voorkomen.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

9.1.3 Situatie plangebied

9.1.3.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op circa 270 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “De Veluwe”. Vanwege deze afstand, alsmede doordat het plangebied midden in bestaand stedelijk gebied ligt, kan directe hinder als gevolg van het voornemen, als gevolg van bijvoorbeeld geluid en verstrooiing van licht worden uitgesloten. Naast directe hinder kan er sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 10 van deze motivering. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Na aanleiding van het stikstofonderzoek is door Tuitert Natuuronderzoek een ecologische beoordeling uitgevoerd. De ecologische beoordeling heeft als doel om inzichtelijk te maken of de in het stikstofonderzoek aangetoonde stikstofdepositie significante negatieve gevolgen heeft voor de

getroffen stikstofgevoelige habitattypen. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 11 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de resultaten.

Uit de ecologische beoordeling blijkt dat het voorgenomen project op zichzelf, of in combinatie met andere reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde projecten, niet leidt tot een afname van de omvang of een in ecologische zin merkbare verslechtering van de kwaliteit van de betreffende habitattypen/leefgebieden van soorten in het Natura 2000-gebied Veluwe. Het voorgenomen project staat er niet aan in de weg dat de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied kunnen worden gehaald. Significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Veluwe kunnen op voorhand met zekerheid worden uitgesloten. De ontwikkeling is niet in strijd is met de bepalingen uit artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet. Gelet op het vorenstaande is het aanvragen van een natuurvergunning voor het onderdeel stikstof niet noodzakelijk.

9.1.3.2 Gelders Natuurnetwerk

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN bevindt zich op circa 270 meter ten noorden van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Natuurbank Overijssel een ecologische quickscan uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 12. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van het uitvoeren van grondverzet en het bouwen van woningen worden mogelijk beschermde dieren gedood en gaan voortplantings- en rustplaatsen verloren. Vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën mogen niet opzettelijk gedood worden.

Voor sommige soorten geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van de voortplantings- en rustplaats, maar dat geldt niet voor vogels en vleermuizen.

Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Geadviseerd wordt de werkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode of een broedvogel inspectie uit te voeren als de werkzaamheden plaatsvinden in de voortplantingsperiode van vogels. Ook dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van het plangebied voor vleermuizen.

Conclusies van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);

- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van het plangebied voor vleermuizen.

In voorliggend omgevingsplan wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de geadviseerde nader onderzoeken en de daaruit voortkomende verplichtingen voor de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd.

Met het vorenstaande in acht genomen, vormt het onderdeel 'soortenbescherming' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.3 Houtopstanden

9.3.1 Algemeen

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

9.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval in ter plaatse van het plangebied door Pius Floris Onderzoek & Advies een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 13 opgenomen.

Op voorhand wordt benadrukt dat na de uitgevoerde Bomen Effect Analyse in het plangebied, onder begeleiding van een ecoloog en bij goedkeuring van de gemeente, groot onderhoud plaatsgevonden. Na deze onderhoudswerkzaamheden hoeven in het plangebied geen bomen meer te worden verwijderd. Kortom, de bomen met nummers 14, 15, 23 en 118 zoals genoemd in de Bomen Effect Analyse zijn reeds verwijderd. Voor de bomen die buiten het plangebied staan en mogelijk gekapt moeten worden, wordt t.z.t. door de gemeente een kapvergunning aangevraagd.

Door Pius Floris Onderzoek & Advies is nadien in het kader van de aan te leggen nutsvoorzieningen een boombeschermingsplan opgesteld. Het volledige boombeschermingsplan is in bijlage 14 opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

De algemene indruk van de bomen in het plangebied is goed te noemen. Het merendeel van de bomen is beoordeeld met een redelijk tot goede conditie en toekomstverwachting. Hierdoor zijn de bomen in staat om enig wortelverlies op te vangen.

Langs de Lindebomen (proefsleuf 1 en 2) kan op een afstand vanaf 5 meter vanuit de boom gegraven worden. Het verwachte wortelverlies zal binnen de 10-15% bedragen. De bomen kunnen dit wortelverlies goed verdragen. Wel is het advies om boomtechnisch toezicht bij het graven in te huren.

Vooral in het gebied bij proefsleuf 3 is het van belang dat het laatste gedeelte bij de zware eik, niet gegraven maar de grond weggezogen wordt. Eiken zijn gevoelig voor wortelschade en daarom is het van belang om dit te voorkomen. Er is uitgegaan van een afstand tussen de bomen en de sleuf van 3 meter. Indien de afstand opgerekt kan worden naar 5 meter is zuigwerk niet noodzakelijk.

In het gebied van proefsleuf 4 geldt hetzelfde bij de laatste dikkere eiken. Ook hier dient de grond weggezogen worden indien ook hier een afstand van 3 meter wordt aangehouden. Wanneer de afstand naar 5 meter kan is wegzuigen niet noodzakelijk. Zoals gemeld [zie bijlage 14] is hier geen proefsleuf gegraven. Gezien de grote van de bomen en de beperkte afstand waar de sleuf moet komen is grond wegzuigen hier het advies.

Voor alle werkzaamheden geldt dat toezicht een vereiste is.

9.4 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

De gemeente Epe beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is het plangebied aangewezen als een gebied met een 'hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten'. In dergelijke gebieden dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien sprake is van bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 35 cm. Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling is archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. In voorliggend geval is door Laagland archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is in bijlage 15 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is in de meeste gevallen een met een matig dikke tot dikke humeuze bovenlaag (A-horizont) afgedekt, deels afgetopt maar verder intact bodemprofiel aangetroffen. In bodemprofielen zijn horizonten van (afgedekte) podzolgronden aangetroffen. Het gaat oorspronkelijk om podzolgronden die onder vrij natte omstandigheden zijn ontstaan (A-Bh-Bs-BC-C-profiel) en die onder zeer natte omstandigheden moeten zijn ontstaan (A-Bh-BC-C-profiel), waarvan de podzolering een grote vrij diepte bereikt. Echt natte omstandigheden moet het terrein rond boring 4 gekend hebben, waar de BC-horizont tot maar liefst 50 cm dikte bereikt en tot 100 cm -mv reikt. Verder is in de boringen 1, 6, 13, 20, 21 en 24 een afgetopt profiel (AC-profiel) aangetroffen. In de boringen 18 en 19 zijn roestvlekken in de ondergrond aangetroffen, respectievelijk onder een slootvulling en direct onder de bouwvoor. Boring 18 en 19 representeren respectievelijk mogelijk oorspronkelijk beekeerdgronden en boring 19 bestaat oorspronkelijk uit het bodemtype beekeerdgronden. Deze aftopping is deels tot een aanzienlijke diepte (boring 18, 20 en 21 met respectievelijk een diepte van 120, 100 en 110 cm -mv). Afgezien van een greppel in boring 18 die representatief is voor sporen van landgebruik/ontginning, zijn er geen sporen aangetroffen. De aangetroffen greppelsporen zijn indicatief dat drainage van het terrein nodig was om het beter geschikt te maken voor gebruik. Omdat er alom begraven podzolprofielen liggen gaat het mogelijk om een vrij late ontginning. Rond 1832 grensde het plangebied aan een heidegebied.

Er zijn bodemhorizonten van veldpodzolgronden bewaard gebleven, maar deze representeren nattere omstandigheden. Om die reden was het terrein waarschijnlijk weinig favoriet voor bewoning. Bij eventueel aanwezige sporen zal de nadruk wellicht eerder op ontginningssporen en sporen van een landbouwkundig gebruik liggen.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden heel waarschijnlijk alleen ontginningssporen verwacht. Het archeologisch belang hiervan is laag.

De hiervoor beschreven resultaten gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Nadien heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de regioarcheoloog, initiatiefnemer en de archeologisch adviseur van de initiatiefnemer. In dit overleg is besloten om een archeolandschappelijk gravend onderzoek uit te laten voeren met drie landschappelijke proefsleuven, dwars over de gehele breedte van het plangebied. Om dit nader archeologisch onderzoek uit te voeren is een programma van eisen opgesteld.

Indien het programma van eisen wordt opgevolgd, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Epe, bevinden zich in en om het plangebied diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het gaat daarbij om de infrastructuur (in en om het plangebied), de monumentale bomen in het plangebied en de Dorpschebeek aan de oostzijde van het plangebied.

Bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de hiervoor genoemde elementen. De wegenstructuur in en om het plangebied wordt niet gewijzigd. Daarnaast zijn de monumentale bomen en de Dorpschebeek in het woningbouwplan geïntegreerd.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat van aantasting van cultuurhistorische elementen geen sprake is.

10.4 Conclusie

Mits uitvoering wordt gegeven aan het hiervoor beschreven programma van eisen ten behoeve van een nader archeologisch onderzoek, wordt geconcludeerd dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als Voor plan/ programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ (J11) uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit een aanzienlijk milieueffect heeft, is een milieueffectrapport opgesteld. Of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben moet worden beoordeeld aan de hand van de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn, dat wil zeggen: de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten. Hiertoe is een m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 16 van deze onderbouwing, hieruit blijkt dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De gemeente Epe beschikt over het beleidsstuk 'Samen werken aan een plan'. In dit beleid worden spelregels voor participatie bij ruimtelijke initiatieven geformuleerd.

De invulling van het onderdeel participatie in zorgvuldig voorbereid en resultaten vastgelegd. Het participatietraject heeft verschillende fasen doorgelopen, na elke fase is met de feedback van de deelnemers gekeken of het plan verder geoptimaliseerd kan worden en hoe planwijzigingen eventuele zorgen weg kunnen nemen. De volledige uitwerking van het participatietraject is opgenomen in bijlage 17. Op basis hiervan wordt gesteld dat initiatiefnemer zich in het kader van participatie voldoende heeft ingespannen.

Aanvullend op het vorenstaande hebben de participatiemomenten uitgewezen dat de omgeving hinder ondervindt van te hard rijdend verkeer op de Industrieweg en de Koekoeksweg. Als reactie hierop zijn het versmallen van beide wegen en het steiler maken van de bestaande verkeersplateaus in het voornemen opgenomen. Deze ingrepen zijn gericht op het verbeteren van de verkeersveiligheid en het terugdringen van te hoge rijsnelheden.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit het rijk, de provincie, het waterschap, de veiligheidsregio, de brandweer.

Vanuit het vooroverleg zijn vooralsnog geen belemmeringen geconstateerd.

13.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggende omgevingsplanwijziging: de werkingsgebieden en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Verantwoording van de regels

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende functies opgenomen: 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'. Hierna wordt per functie nader ingegaan.

Groen

De in het plangebied opgenomen gronden die niet zijn bedoeld voor de te realiseren woningen of (hoofd)infrastructuur, zijn voorzien van de functie 'Groen'. Gronden met deze functie zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, beplanting, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de regels is bepaald dat binnen deze functie bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd.

Verkeer

De gronden in het plangebied die zijn bedoeld voor (hoofd)infrastructuur en parkeervoorzieningen, zijn voorzien van de functie 'Verkeer'. Gronden met deze functie zijn bedoeld voor wegen, paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Wonen

De in het plangebied te realiseren woningen zijn voorzien van de functie 'Wonen'. Gronden met deze functie zijn bedoeld wonen (waaronder verzorgd wonen), al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en nutsvoorzieningen.

In de regels is bepaald dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Hoofdgebouwen mogen zowel vrijstaand als half vrijstaand worden gebouwd. Daarnaast is met aanduiding bepaald dat binnen een aantal bouwvlakken tevens aaneengebouwd en gestapeld gebouwd mag worden.

Door middel van aanduidingen zijn de maximale goot- en bouwhoogte, alsmede het maximum aantal woningen per bouwvlak vastgelegd.

Binnen de functie wonen is tevens een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, namelijk een verplichting voor de uitvoering van nader ecologisch onderzoek. Daarnaast zijn verplichting opgenomen om te borgen dat voor de onderdelen geluid en lichthinder sprake is van een aanvaardbare situatie.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 2 Parkeeronderzoek

Bijlage 3 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Royal Vaassen

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek Tennisclub Vaassen

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Zwem- en sportvereniging De Koekoek

Bijlage 7 Bodemonderzoek

Bijlage 8 Geuronderzoek Royal Vaassen

Bijlage 9 Lichthinderonderzoek

Bijlage 10 Stikstofonderzoek

Bijlage 11 Ecologische voortoets

Bijlage 12 Quickscan flora & fauna

Bijlage 13 Bomen Effect Beoordeling

Bijlage 14 Boombeschermingsplan

Bijlage 15 Archeologische bureau- en veldonderzoek

Bijlage 16 M.e.r.-beoordeling

Bijlage 17 Participatieverslag