Ruimtelijke motivering Kerkenland

Status: Definitief

Mei 2026

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

Ruimtelijke motivering
"Kerkenland"

Plannaam: Kerkenland
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 7

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE 8

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10

3.1 HET VOORNEMEN 10
3.2 INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE 12

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 17

4.1 ALGEMEEN 17
4.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING 17
4.3 LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 18

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS 21

5.1 RIJKSBELEID 21
5.2 PROVINCIAAL BELEID 23
5.3 REGIONAAL BELEID 25
5.4 GEMEENTELIJK BELEID 26

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID 32

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN 34

7.1 VIGEREND BELEID 34
7.2 WATERASPECTEN 35
7.3 WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED 35
7.4 CONCLUSIE 37

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU 38

8.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN 38
8.2 BODEMKWALITEIT 42
8.3 LUCHTKWALITEIT 43
8.4 GEUR 44
8.5 TRILLINGSHINDER 45
8.6 GEZONDHEID 45
8.7 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE 47
8.8 LICHTHINDER 48

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR 49

9.1 GEBIEDSBESCHERMING 49
9.2 SOORTENBESCHERMING 50
9.3 CONCLUSIE 52

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 53

10.1 WETTELIJK KADER 53
10.2 ARCHEOLOGIE 53
10.3 CULTUURHISTORIE 54
10.4 CONCLUSIE 55

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING 56

11.1 ALGEMEEN 56
11.2 SITUATIE PLANGEBIED 56

11.3 Conclusie 56

Hoofdstuk 12 Economische uitvoerbaarheid 57

12.1 Algemeen 57
12.2 Kostenverhaal 57
12.3 Situatie plangebied 57

Hoofdstuk 13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 58

13.1 Participatie 58
13.2 Afstemming overlegpartners 58
13.3 Zienswijzen 58

Hoofdstuk 14 Juridische verantwoording 59

14.1 Inleiding 59
14.2 Verantwoording van de regels 59

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing 61

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan 61
Bijlage 2 Verkeersanalyse 62
Bijlage 3 Ladder voor duurzame verstedelijking 63
Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan 64
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 65
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek bedrijvigheid 66
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek tennisbaan 67
Bijlage 8 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid 68
Bijlage 9 Verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie ten westen van de Pastoorsweg 60 69
Bijlage 10 Verkennend en nader bodemonderzoek (deellocaties A en B) 70
Bijlage 11 Verkennend en nader bodemonderzoek (deellocaties C en D) 71
Bijlage 12 Verkennend en afperkend bodemonderzoek NEN 6740 72
Bijlage 13 Verkennend bodemonderzoek nabij Pastoorsweg 60 73
Bijlage 14 Quickscan luchtkwaliteit 74
Bijlage 15 Notitie spuitzonering 75
Bijlage 16 Quickscan klimaatadaptatie 76
Bijlage 17 Onderzoek lichthinder 77
Bijlage 18 Beplantingsplan 78
Bijlage 19 Stikstofonderzoek 79
Bijlage 20 Quickscan ecologie 80
Bijlage 21 Soortgericht onderzoek steenuil en marterachtigen 81
Bijlage 22 Bureau- en inventariserend veldonderzoek archeologie 82
Bijlage 23 Aanmeldnotitie m.e.r. 83
Bijlage 24 Participatieplan 84

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

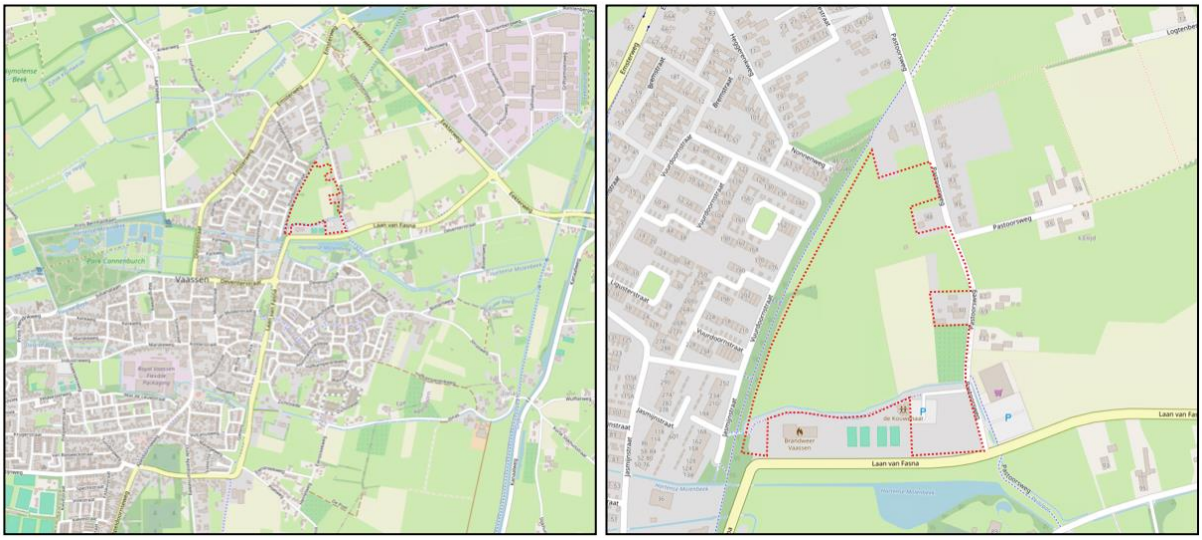
1.1 Aanleiding

Voorliggende omgevingsplanwijziging heeft betrekking op het gebied tussen de Laan van Fasna en de Pastoorsweg, in het noordoosten van Vaassen (hierna: plangebied). Om 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 maximaal 181 woningen. Deze ontwikkeling voorziet in een divers en kwalitatief hoogwaardig woningaanbod dat aansluit bij de uiteenlopende woonbehoeften van de lokale bevolking. Het woningbouwplan staat bekend onder de namen 'Kerkenland' en 'Baanwachter'. Daarnaast wordt een extra tennisbaan gerealiseerd bij de aangrenzende tennisclub "De Kouwenaar".

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Epe zijn de gronden momenteel aangewezen voor agrarische doeleinden. Het gebruik van de gronden voor woningbouw is daarom niet toegestaan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat 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 6 hectare, aan de noordoostelijke zijde van Vaassen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Plattekaart.nl)

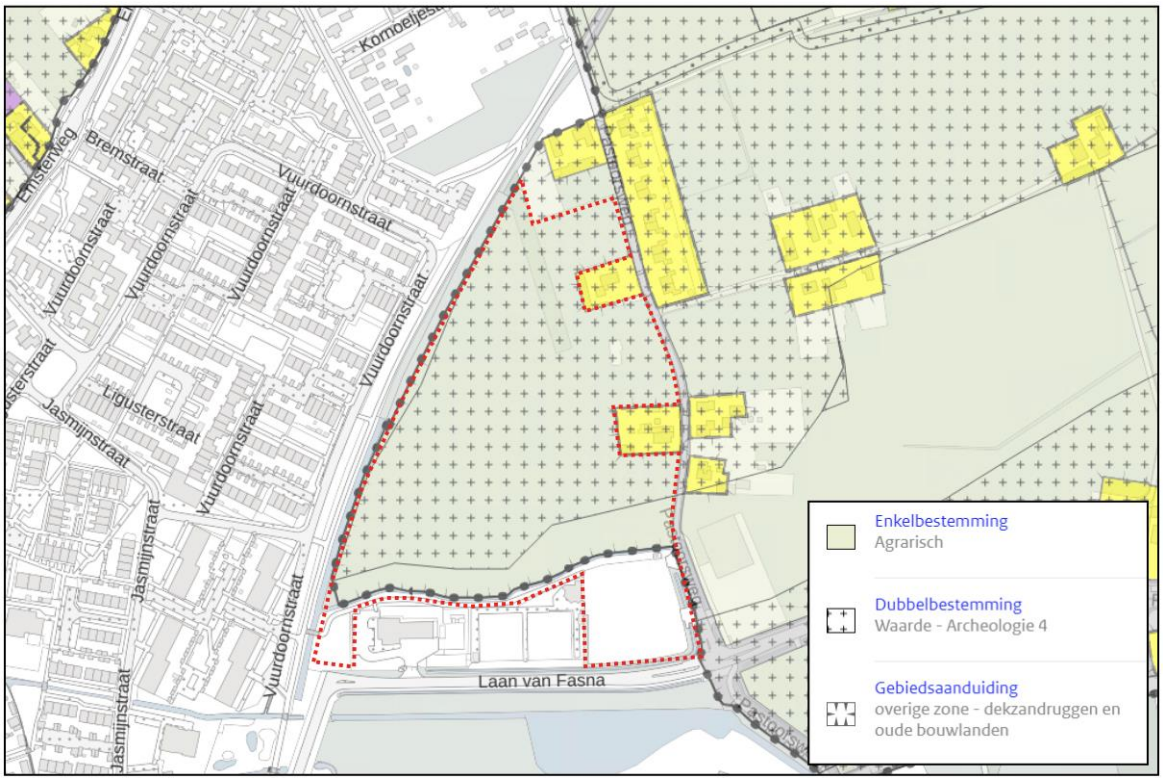
1.3 Het omgevingsplan

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 "Buitengebied Epe" (vastgesteld op 23-03-2017);
- Bestemmingsplan "Oosterhof Heggerenk" (vastgesteld op 20-03-2008).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied zijn met name het bestemmingsplan "Buitengebied Epe" en "Oosterhof Heggerenk" 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 bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' opgenomen. Dit bestemmingsplan geldt voor het noordelijke deel van het plangebied. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Oosterhof Heggerenk' opgenomen. Dit bestemmingsplan geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied. Het plangebied is in beide uitsneden indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' (Bron: omgevingswet.overheid.nl)



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterhof Heggerenk' (Bron: omgevingswet.overheid.nl)

De gronden zijn grotendeels voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, de waterhuishouding en extensief recreatief medegebruik. De gronden in het zuidelijke deel van het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bedoeld voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen met daarbij behorende water- en groenvoorzieningen. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, beplantingen, paden, speelvoorzieningen, evenementen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende verhardingen.

Verder geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de aanduidingen 'overige zone – dekzandruggen en oude bouwlanden', 'beschermingszone – watergang' en 'Wro-zone - wijzigingsgebied'. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden bij realisatie van bouwwerken met een oppervlakte groter dan van 500 m^2 en een diepte van meer dan 50 centimeter. De aanduiding 'overige zone – dekzandruggen en oude bouwlanden' is opgenomen voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Gronden in de 'beschermingszone – watergang' zijn mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang en de bescherming van de ecologische waarden daarvan. Ten slotte zijn in het bestemmingsplan 'Oosterhof Heggerenk' wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor gronden met deze aanduiding. Onder de Omgevingswet kunnen burgemeester en wethouders echter geen wijzigingsplan meer vaststellen, waardoor deze niet meer bruikbaar is.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het voornemen is om het plangebied te transformeren ten behoeve van woningbouw en een extra tennisbaan bij een bestaande tennisclub. Gelet op de huidige bestemmingen, is dit niet toegestaan.

De beoogde activiteiten passen daarmee niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

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 6 hectare en wordt begrensd door Laan van Fasna aan de zuidzijde, de Pastoorsweg aan de oostzijde en de bebouwde kom van Vaassen aan de westelijke zijde. De ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningbouw (o.a. woonwijk Heggerenk in het westen) en agrarische cultuurgronden. Daarnaast bevinden zich aan de zuidzijde van het plangebied de brandweerkazerne van Vaassen, enkele tennisvelden en een tijdelijke supermarkt.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels ingericht als agrarische cultuurgrond met op enkele plekken opgaande beplanting. De gronden in het zuidoosten zijn verder verhard en ingericht als parkeerterrein en tijdelijk depot van het gemeentewerf. Daarnaast loopt er een watergang (een spreng) door het plangebied.

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



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Topotijdreis.nl)

In afbeelding 2.2 is met straatbeelden de huidige situatie ter plaatse weergegeven. De locatie van de straatbeelden is weergegeven in afbeelding 2.1. De straatbeelden zijn genomen vanaf de Pastoorsweg.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Pastoorsweg (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

3.1.1 Algemeen

Het voornemen betreft de herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied met maximaal 181 woningen in verschillende segmenten. Hieronder worden deze segmenten benoemd:

- 77 rijwoningen;
- 14 twee-onder-een-kapwoningen;
- 11 vrijstaande woningen;
- 58 appartementen;
- 21 zorgwoningen.

Ook zal een extra tennisveld worden gerealiseerd bij de tennisclub aan de zuidzijde van het plangebied.

Daarnaast zullen in het plangebied de benodigde parkeerplaatsen, ontsluitingen, groenvoorzieningen, waterbergingsmogelijkheden en speelplaatsen worden gerealiseerd. In bijlage 1 is het gehele stedenbouwkundige plan opgenomen. In afbeelding 3.1 tot en met 3.3 zijn uitsneden opgenomen welke de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1 Verkavelingssituatie plangebied (Bron: Buro Ma.an)



Afbeelding 3.2 Woningbouwprogramma (Bron: Buro Ma.an)



Afbeelding 3.3 Vogelvlucht impressie (Bron: Buro Ma.an)

Met het woningbouwplan wordt ingezet op een gevarieerde doelgroepen waaronder starters, senioren en gezinnen. Dit wordt bereikt met een mix van verschillende woningtypes zowel grondgebonden als in gestapelde vorm, aansluitende bij de verschillende delgroepen en categorieën. Ook worden zorgwoningen gerealiseerd in het noordelijke deel van het plangebied.

3.1.2 Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen worden gerealiseerd in woonvlakken binnen het landschappelijke raamwerk. Daarbij worden in het zuidelijke deel van het plangebied met name rijwoningen gerealiseerd en langs de randen in het noorden en oosten vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. De woningen langs de Pastoorsweg betreffen ruim opgezette groene erven. De erven in het hart van het plangebied (rijwoningen) zijn kleiner in omvang, maar hier is meer ruimte voor openbaar groen.

3.1.3 Appartementen

Zoals reeds aangegeven worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Het eerste gebouw is beoogd op de locatie op de hoek van de Pastoorsweg en de Laan van Fasna. Het andere gebouw is beoogd in het westelijke deel van het plangebied, aan de zijde van de Baronnenlijn. In de appartementengebouwen worden gezamenlijk maximaal 58 appartementen gerealiseerd. In het eerste gebouw gaat het om maximaal 34 woningen en in het tweede gebouw om maximaal 24 woningen. Het gaat om gebouw met een bouwhoogte van respectievelijk maximaal 18 en maximaal 16 meter.

3.1.4 Zorgwoningen

In het plan is ruimte voor de realisatie van zorggeschikte woningen. Deze zorggeschikte woningen zijn beoogd aan de noordzijde van het plangebied. Concreet is het huidige plan op hier een woongebouw te realiseren met 21 woonzorg-eenheden en enkele gemeenschappelijke ruimtes. De doelgroep is mensen met verregaande geheugenproblemen (o.a. dementie). Het betreffen zelfstandige woningen. De woningen zullen worden verhuurd voor sociale huurprijzen. Dat betekent dat de WZE niet boven de maximale toegestane huur conform het WWS (WoningWaarderingsStelsel) worden verhuurd. Daarnaast worden woningen, indien ze conform de WWS punten boven de liberalisatiegrens uitkomen, afgetopt zodat ze binnen de sociale-huurtarieven blijven. Met de woningen wordt ingespeeld op de toenemende vergrijzing en bijbehorende zorgvraag. Het aanbod in betaalbare woningen in deze wooncategorie is in de huidige situatie beperkt.

3.1.5 Tennisbaan

De nieuw te realiseren tennisbaan bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied, ten westen van het nieuw te realiseren appartementengebouw. De ter plaatse gevestigde tennisvereniging beschikt op dit moment over 4 banen en een eenlaags gebouw met voorzieningen. Het voornemen bestaat om het terrein uit te breiden met 1 extra baan. Deze baan zal worden voorzien van verlichting, waardoor en van 08:00 tot 23:00 uur kan worden getennist.

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

3.2.2.1 Algemeen

In voorliggend geval is door Movares een verkeersanalyse uitgevoerd. Hierin zijn de verkeerseffecten van de ontwikkeling op het bestaande wegennet onderzocht en is de parkeerbehoefte in beeld gebracht. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

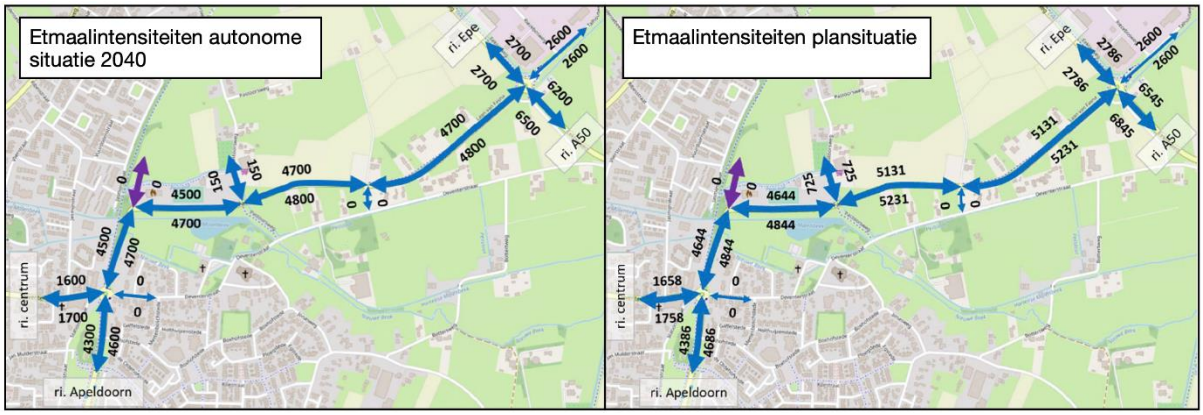
3.2.2.2 Verkeer

De voorgenomen woningbouwontwikkeling met maximaal 181 woningen genereert, op basis van de kengetallen uit CROW publicatie 744 "Parkeerkencijfers 2024", circa 1.150 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over de Laan van Fasna. Op basis van expert judgement zijn vier primaire herkomsten/bestemmingen bepaald die relevant zijn voor het plangebied. Per richting is geduid welk aandeel van de voertuigbewegingen zich van/naar die richting begeeft.

Richting	Aandeel verkeer
Richting Epe via Emst	15%
Richting A50 (noord- en zuidwaarts)	60%
Richting centrum Vaassen	10%
Richting Apeldoorn via Wiesel/Wenum	15%

Tabel 3.1 Duiding herkomst/bestemming verkeer woningbouwontwikkeling

Om de verkeerseffecten te bepalen wordt de autonome situatie in 2040 vergeleken met de situatie waarin de woningbouwontwikkeling is gerealiseerd (zie afbeelding 3.4). Het verschil tussen beide situaties is het verkeerseffect van de woningbouwontwikkeling.



Afbeelding 3.4 Etmaalintensiteiten autonome situatie (links) en na realisatie woningbouwontwikkeling (rechts)

Als gevolg van de ontwikkeling neemt de etmaalintensiteit op de Laan van Fasna toe. De etmaalintensiteit toe van circa 9.400 (autonome situatie) naar circa 10.400 motorvoertuigbewegingen per etmaal (inclusief planontwikkeling). Met de toename van de verkeersdruk ontstaan er geen knelpunten ten aanzien van de doorstroming op wegvakniveau.

In zowel de autonome situatie als in de plansituatie functioneren de kruispunten eveneens naar behoren. Er worden geen capaciteitsproblemen verwacht in 2040 in combinatie met de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Gemeente Epe en initiatiefnemer hebben in gezamenlijke afstemming een aangepaste voorrangskruising onderzocht en uitgewerkt voor het kruispunt Laan van Fasna – Pastoorsweg. In dit voorstel wordt voorzien in een middengeleider van 6 meter en een linksafstrook voor verkeer vanaf Vaassen.

3.2.2.3 Parkeren

Gemeente Epe heeft in haar Nota Parkeernomen 2024 voorwaarden gesteld aan de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen. De normen zijn gekoppeld aan de stedelijkheidsgraad en ligging.

Op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van het onderzoek van Movares bedraagt de parkeerbehoefte 313 parkeerplaatsen (zie tabel 3.2). Daarbij wordt opgemerkt dat naast de woningen, de bestaande tennisclub aan Pastoorsweg 78 is meegenomen in de berekening. De tennisclub maakt namelijk gebruik van parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Ook is de woonzorgvoorziening meegenomen als aparte (niet-wonen) functie. De kengetallen in de Nota Parkeernormen 2024 zijn inclusief bezoekersparkeren (0,3 parkeerplaats per woning). Omwille van een heldere uiteenzetting is onderscheid gemaakt tussen bewonersparkeren en bezoekersparkeren. Dit verklaart de mindering van 0,3 in de kengetallen in onderstaande tabel.

Functie	**Functie volgens Nota parkeernormen**	**Omvang**	**Eenheid**	**Kengetal**	**Parkeerbehoefte**
Vrijstaand koop	Grondgebonden, koop, woning met GO >150m2, GGK	11	woningen	2,3 - 0,3 = 2,0	22,0 parkeerplaatsen
Koop, huis, twee-onder-een-kap	Grondgebonden, koop, woning met GO >100m2 <150m2	14	woningen	2,2 - 0,3 = 1,9	26,6 parkeerplaatsen
Rijwoning, koop	Grondgebonden, koop, woning met GO >60m2 <100m2	10	woningen	2,0 - 0,3 = 1,7	17,0 parkeerplaatsen
Rijwoning, koop	Grondgebonden, koop, woning met GO >100m2 <150m2	57	woningen	2,2 - 0,3 = 1,9	108,3 parkeerplaatsen
Appartement, koop	Niet-grondgebonden, koop, woning met GO >60 m2 <100 m2	24	woningen	1,3 - 0,3 = 1,0	24,0 parkeerplaatsen
Rijwoning, sociaal	Grondgebonden, sociaal, woning met GO =/> 60,0m2	10	woningen	1,4 - 0,3 = 1,1	11,0 parkeerplaatsen
Appartement, sociaal	Niet-grondgebonden, sociaal, woning met GO <60,0m2	16	woningen	1,2 - 0,3 = 0,9	14,4 parkeerplaatsen
Appartement, sociaal	Niet-grondgebonden, sociaal, woning met GO =/>60,0m2	18	woningen	0,9 - 0,3 = 0,6	10,8 parkeerplaatsen
Bezoekers		160	woningen	0,3	48 parkeerplaatsen
Parkeerbehoefte bewoners					234,1 parkeerplaatsen
Parkeerbehoefte bezoekers					48 parkeerplaatsen
Parkeerbehoefte wonen					282,1 parkeerplaatsen
Functie		**Omvang**	**Eenheid**	**Kengetal**	**Parkeerbehoefte**
Zorgwoningen	Verpleeg en verzorgingstehuis	21	woningen	0,6 per eenheid	12,6 parkeerplaatsen
Tennisclub	Tennishal	4.060	m^2	0,5 per $100m^2$	20,3 parkeerplaatsen
Parkeerbehoefte niet-wonen					32,9 parkeerplaatsen
Parkeerbehoefte totaal					315 parkeerplaatsen

Tabel 3.2 Parkeerbehoefte

De ontwikkeling beslaat de realisatie van diverse woningen. Omdat het hier enkel gaat om de functie 'wonen' is het niet mogelijk om de corrigeren op basis van de aanwezigheidspercentages. De parkeerbehoefte is dan 315 parkeerplaatsen. De percentages worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen. Bewoners parkeren veelal in de avond en nacht hun auto, terwijl winkels een grote parkeerbehoefte heeft tijdens de middag en koopavond.

Indien rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de tennisclub is er sprake van meerdere ruimtelijke functies. De Nota Parkeernormen 2024 staat dan dubbelgebruik toe. De parkeerbehoefte van de tennisclub zijn 21 parkeerplaatsen (o.b.v. 4.060 m^2 perceel en type tennisbaan). Hiermee neemt de theoretische parkeerbehoefte toe tot 315 parkeerplaatsen. Met het toepassen van aanwezigheidspercentages is er een parkeerbehoefte van maximaal 293 parkeerplaatsen op de werkdag-nacht.

In afbeelding 3.5 is de parkeersituatie in de gewenste situatie weergegeven. Omdat het plan uit meerdere wegen en gebieden bestaat, is per deelgebied de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt. Hierbij is ook gekeken naar parkeren op eigen terrein. Zoals blijkt uit tabel 3.3 voorziet het plan in 218 openbare parkeerplaatsen. Deelgebieden 5 en 6 vormen het overloopgebied voor parkeren in de Brugwachter. In de planuitwerking is gestreefd naar een parkeerbalans dat zo goed mogelijk aansluit bij de parkeerbehoefte en de relatie met de gewenste ruimtelijke kwaliteit. In deelgebied 7 worden voor ieder van de 47 grondgebonden woningen één parkeerplaats in de openbare ruimte voorzien. Deze parkeerplaats is gekoppeld – door middel van een parkeervergunning – aan de betreffende woning. Hiervoor moet worden afgeweken van de parkeereis zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2024 van de gemeente Epe.

De Nota Parkeernormen 2024 van de gemeente Epe geeft in stap 4 aan dat "de uitkomst van de berekening afgerond wordt op een geheel aantal parkeerplaatsen waarbij vanaf '0,5' en hoger naar boven wordt afgerond." Deze afronding is toegepast per deelgebied, om nauwkeurig inzicht te krijgen in de parkeerbalans er deelgebied. Per saldo resulteert het plan in een sluitende parkeerbalans met een parkeerbehoefte van 209 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en een beschikbaarheid van 218 parkeerplaatsen (zie tabel 5). De volledige parkeerbalans per deelgebied is opgenomen in bijlage 1 van de verkeersanalyse van Movares.



Afbeelding 3.5 Parkeersituatie in plangebied (Bron: initiatiefnemers)

Functie	pp. in openbare ruimte	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koopavond	Werkdag-nacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Deelgebied 1	18	10	10	18	16	20	12	16	14
Deelgebied 2	19	10	10	19	18	19	17	18	17
Deelgebied 3	4	3	3	6	5	6	4	5	4
Deelgebied 4	0	1	1	2	1	2	1	1	1
Deelgebied 5	57	21	21	39	36	32	40	31	43
Deelgebied 6	59	26	26	47	42	52	31	42	37
Deelgebied 7	71	39	39	70	62	78	47	62	54
Totaal	**218**	**110**	**110**	**201**	**180**	**209**	**152**	**175**	**170**

Tabel 3.3 *Overzicht parkeerbehoefte (afgerond) per deelgebied inclusief openbare parkeerplaatsen (groen = sluitend, oranje = niet sluitend)*

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 181 woningen, dient het voornemen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De volgende onderdelen dienen te worden getoetst:

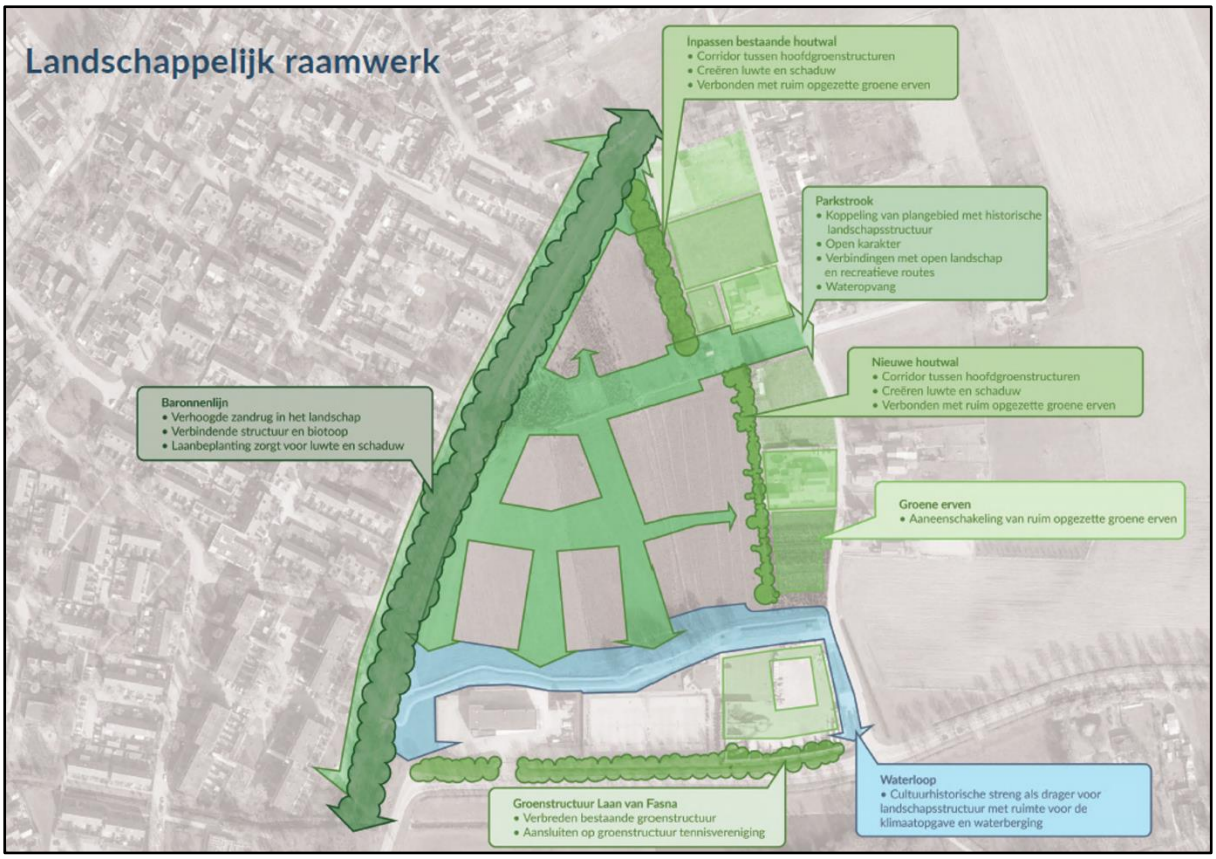
- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

In bijlage 3 is de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst. Hierin is aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte, grenzend aan bestaand stedelijk gebied. De behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief aangetoond. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en voldoet aan de instructieregel zoals opgenomen in 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. In het Visiedocument Gebiedsontwikkeling Kerkenland Vaassen (zie ook paragraaf 5.4.3) zijn hiervoor kaders geformuleerd welke zijn uitgewerkt in de stedenbouwkundige opzet (bijlage 1) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4).

Het plangebied krijgt een sterk landschappelijk raamwerk als basis, waarin bestaande groenstructuren zoveel als mogelijk worden geïntegreerd en versterkt. Daarnaast worden nieuwe houtwallen en bomenlanen aangelegd en worden groen aangeklede openbare ruimtes gecreëerd tussen de woongebieden. In afbeelding 4.1 wordt dit op hoofdlijnen weergegeven.



Afbeelding 4.1 Landschappelijk raamwerk (Bron: initiatiefnemers)

Voor de stedenbouwkundige uitwerking is een beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 4) opgesteld waarin de gewenste uitstraling van de woningen weergegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 3 sfeergebieden, namelijk:

- Eigentijds erf wonen;
- Eigentijds dorps;
- Objecten aan de spreng.

In afbeelding 4.2 zijn de verschillende sfeergebieden met bijbehorende sfeerbeelden per gebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Beeldkwaliteit per deelgebied (Bron: initiatiefnemers)

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 van 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 omgevingsplan 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, 5.64 en 5.85 van toepassing.

Artikel 4.16 lid 1 (specifieke zorgplicht)

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.

Artikel 5.38 (beschermen Landschap Gelderse streken: IJsselvallei)

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.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

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.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
    a. waterveiligheid;

b. wateroverlast;
c. droogte; en
d. hitte.

3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschapwaar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt

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. In hoofdstuk 7 wordt daarnaast ingegaan op de bescherming van waterbelangen.

Artikel 5.38

In de bij de provinciale Omgevingsverordening opgenomen bijlage staan de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen beschreven. In de stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaliteitsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen. Zo is het zichtbaar maken en houden van de cultuurhistorisch- en waterhuishoudkundig waardevolle spreng een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. Ook wordt bij de opzet van het plan aangesloten op de landschappelijke kenmerken (ter plaatse van het plangebied een sprengenlandschap en een essenlandschap). Daarbij is de plaatselijke bodem en waterhuishoudkundige situatie sturend geweest voor de invulling.

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.

Artikel 5.85

In paragraaf 8.7 wordt nader ingegaan op klimaatadaptatie. In het plan wordt op verschillende manieren ingespeeld op klimaatadaptatie. Door bijvoorbeeld bij de herinrichting rekening te houden met hemelwatergevoelige locaties en deze met name te gebruiken voor groen en water, door waterbergende voorzieningen aan te leggen en hoogteverschillen te benutten.

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 is in de regionale woondeal aangewezen als sleutelproject (onder de naam 'Kerkenlanden'). Het plan wordt noodzakelijk geacht voor de realisatie van de regionale opgave. De ontwikkeling draagt kwantitatief gezien bij 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. Het aandeel betaalbare woningen is minimaal tweederde, waardoor voldaan wordt aan het streven van de regionale woondeal.

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 klimaatbestendigheid, groen en blauw. Dit vertaald zich ondermeer in het behoud van bestaande groenstructuren, het realiseren van nieuw groen, het behoud en de versterking van een bestaande waterloop en het creëren van voldoende waterberging. Er wordt een groene woonomgeving gerealiseerd met ruimte voor groen en water.

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:

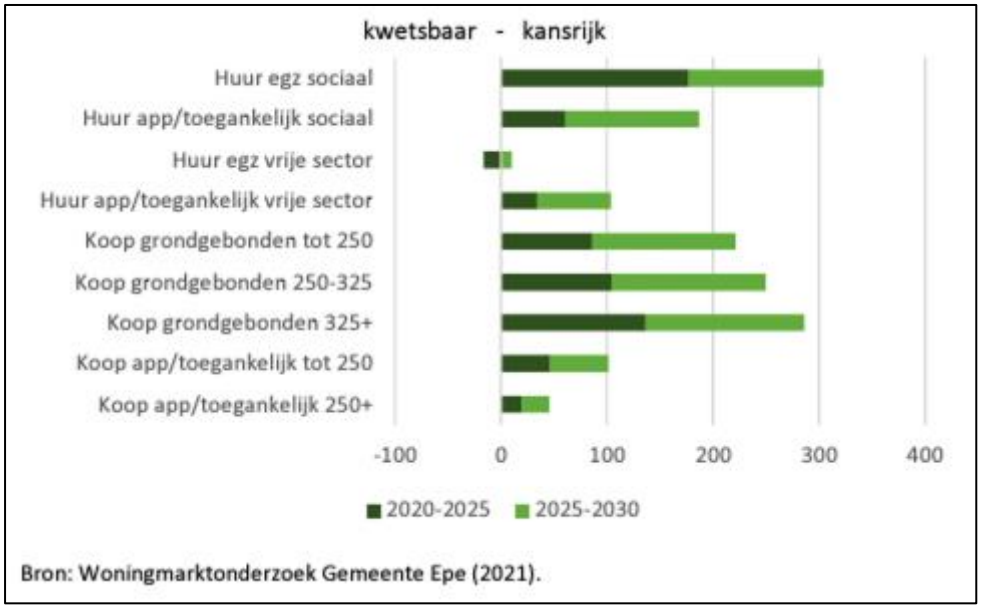
- Inspelen op de grote woningbehoefte
- Juiste balans tussen wonen en andere ruimtelijke opgaven
- Sterke nadruk op bouw van betaalbare woningen
- Meer variatie aan woningtypen en woonvormen
- Aardgasloze woningbouw
- Beter benutten bestaand vastgoed
- Onderscheidende kwaliteiten van de dorpen

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 opdracht 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.

5.4.2.2 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 en zorgwoningen. 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 Visiedocument Gebiedsontwikkeling Kerkenland Vaassen

5.4.3.1 Algemeen

De gemeente Epe heeft op 25 april 2024 het Visiedocument Gebiedsontwikkeling Kerkenland Vaassen vastgesteld. In dit visiedocument worden de kaders voor de gebiedsontwikkeling Kerkenland (het plangebied van dit wijzigingsbesluit) uitgewerkt. Dit betreffen randvoorwaarden met betrekking tot landschap, historie, bodem en water, ecologie, verkeer, openbare ruimte, publieke voorzieningen en het woonprogramma, zodat een integraal ruimtelijk kader voor de ontwikkeling ontstaat. Hierna wordt ingegaan op de visies voor de verschillende onderdelen. In de volgende paragraaf volgt een samenvatting van de gestelde voorwaarden.

5.4.3.2 Visie

Historie

In de planvorming dienen historische structuren zoals het open karakter en de glooiing van de enk, de watergang, de landschappelijke oost-west structuren en de Baronnenlijn met groenstructuur waar mogelijk te worden behouden. In het stedenbouwkundige plan zal de relatie met het landschap en de zichtlijnen vanuit de locatie op het landschap worden ingepast. De enk zal vanwege het gewenste bouwprogramma niet geheel open kunnen blijven.

Randen

In de uitwerking wordt aansluiting gezocht met het karakter van de verschillende randen en waar mogelijk worden versterkt. Hierbij zal er onder andere aandacht zijn voor het dorpse karakter van Vaassen en het karakter van het historische lint van de Pastoorsweg met (boeren) erven. Daarnaast zal er rekening gehouden worden met de brandweer en de tennisbanen (hindercontour geluid en licht) en de geluidscontouren van de Laan van Fasna.

Landschap

In de planvorming wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke eigenschappen en karakteristieken van Kerkenland. Behoud en herkenbaarheid van kenmerkende elementen van de enk zoals het glooiende karakter en die van het sprengenlandschap zoals de watergang met bijbehorende beplanting, zijn hierin een belangrijk uitgangspunt. Ook de begeleidende groenstructuur langs de historische Baronnenlijn en het landelijke karakter van de Pastoorsweg zijn aanknopingspunten voor de planvorming. De aanwezigheid van de watergang geeft kansen en kan mede invulling geven aan verschillende opgaven zoals het versterken van de biodiversiteit, natuurwaarden en lokale identiteit.

Ecologie, landschapselementen en biodiversiteit

De groene zone langs de watergang in het zuiden van de locatie zal worden versterkt. De bestaande houtwal aan de noordzijde, de groenstructuur langs de voormalige Baronnenlijn eveneens de groenstructuur in oost-westrichting in het midden van het plangebied met de bijbehorende boomgroepen worden behouden en waar mogelijk versterkt.

De bestaande groenstructuur langs de Laan van Fasna ter plaatse van de tennisbanen zal worden doorgezet in oostelijke richting ter plaatse van de huidige gemeentewerf. Vanuit ecologie liggen er kansen om de groenstructuur van de noordelijke houtwal te verbinden met de groenstructuur van de watergang zodat er een ecologische verbinding in noord-zuidelijke richting ontstaat. In de ontwikkeling zal de historische watergang als onderdeel van het sprengenlandschap een belangrijke ecologische structuur zijn en wordt deze waar mogelijk versterkt.

In het plangebied zal daarnaast ruimte worden gemaakt voor nieuwe groenstructuren en landschapselementen.

Klimaat, bodem, water, lucht en duurzaamheid

De waterhuishouding en buffering van water dienen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming. Hierbij dient er maximaal ingezet te worden op de infiltratie van regenwater. Het uitgangspunt voor Kerkenland is om dit te realiseren door middel van wadi’s en greppels.

Wonen

Conform de gemeentelijke Woonagenda 2019-2023 en het bijbehorende prijsklassenbeleid wordt er fors ingezet op het aandeel betaalbare woningbouw. Daarnaast zal er aandacht zijn voor een gevarieerde doelgroep zoals starters, senioren en gezinnen. Dit betekent dat er een brede mix zal komen van verschillende woningtypes zowel grondgebonden als in gestapelde vorm, aansluitende bij de verschillende doelgroepen en categorieën.

Wonen en Zorg

De ontwikkelaar voor Kerkenland onderzoekt om op één of twee plekken in het plan een woonzorgcombinatie en/of hofjeswonen te realiseren. Samenwerking tussen de gemeente, de ontwikkelaars, wooncorporatie Triada en zorgaanbieders is noodzakelijk om de mogelijkheden te verkennen bij deze woningbouwontwikkeling.

Bestaand tenniscentrum de Kouwenaar

Ten zuiden van de locatie, direct grenzend aan het plangebied, bevinden zich bestaande tennisbanen en een eenlaags gebouw met voorzieningen ten behoeve van de tennisbanen. Er bestaat bij de tennisclub de wens om extra padelbanen aan te leggen. Het is nog niet duidelijk of dit ook past in relatie tot de ontwikkeling van Kerkenland. In de reeds aanwezige gebiedsanalyse is ook de parkeerplaats van de tennisclub meegenomen. In de planvorming wordt rekening gehouden met een nieuwe parkeervoorziening voor de tennisclub.

Gemeentedepot

Voor de woningbouwontwikkeling op Kerkenland maakt het depot onderdeel uit van het plangebied. Het depot bevindt zich op een zichtlocatie op een prominente hoek ter plaatse van de entree van de nieuwe woonwijk Kerkenland.

Infrastructuur auto

Er wordt voor het autoverkeer zo veel mogelijk gebruik gemaakt van reeds in het gebied aanwezige infrastructuur, zoals de Pastoorsweg en de Laan van Fasna. Er worden geen nieuwe hoofdontsluitingswegen aangelegd, maar bestaande wegen worden waar nodig aangepast.

De meest aannemelijke ontsluiting van het plangebied loopt via de Pastoorsweg aangezien een extra aansluiting op de doorgaande Laan van Fasna ongewenst is met het oog op de verkeersveiligheid.

In de Pastoorsweg komt ter hoogte van toekomstige fietstracé F50 een knip, waardoor autoverkeer uitsluitend in zuidelijke richting kan worden ontsloten.

Infrastructuur fiets en voetganger

Het uitgangspunt voor de ontsluiting van de Kerkenland voor autoverkeer is een entree via de Pastoorsweg. Hiermee wordt invulling gegeven aan het STOP principe (Stappen, Trappen, Openbaar, Personenwagens) waarbij bewoners worden gestimuleerd om lopend of met de fiets naar het centrum te gaan, doordat de route met fiets of te voet korter is dan die voor de auto.

Voor de voetganger zal aansluiting gezocht worden met het bestaande looppaden in de wijk Heggerenk en de groenstructuren langs het fietspad en de watergang.

Voor de fiets wordt aansluiting gezocht met de bestaande fietspaden, Daarnaast geven de ontwikkelingen rondom de - Hoogwaardige regionale fietsroute (F50: fietsroute/verbinding tussen Apeldoorn en Zwolle)- een kans voor Kerkenland. Deze toekomstige F50-fietsroute route zal over het traject van het bestaande fietspad gaan lopen. Daarnaast zal ook als onderdeel van deze fietsroute een feeder door het plangebied lopen die het bedrijventerrein Eekterveld, ten oosten van het plangebied, moet verbinden met de F50 fietsroute.

Infrastructuur openbaar vervoer

De bestaande openbare infrastructuur bestaat uit een buslijn die door de aangrenzende wijk Heggerenk loopt, die Vaassen verbindt met de omliggende steden. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 5 minuten lopen vanuit het plangebied. In de uitwerking van het plangebied zal aandacht zijn voor goede loop en fietsaansluitingen naar deze bushalte.

Openbare ruimte

Voor nieuwe speelvoorzieningen zal aansluiting worden gezocht met de bestaande watergang en zal participatie plaatsvinden in de uitwerking.

Het openbare gebied (openbaar groen) dient van dusdanige kwaliteit te zijn dat deze de functies, die de gemeente aan deze openbare ruimte toebedeeld, kan dragen. In de verdeling van het plangebied in privé en openbaar zal hier rekening mee gehouden dienen te worden zodat de openbare ruimte van voldoende afmeting is om functies zoals klimaat-adaptief en biodivers, zoals is vastgelegd in het college programma, te kunnen waarmaken.

5.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan het Visiedocument Gebiedsontwikkeling Kerkenland Vaassen

De randvoorwaarden uit het visiedocument zijn vertaald in de stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in bijlage 1. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven in hoofdstuk 3 en 4 van deze ruimtelijke motivering. Op deze plek wordt geconcludeerd dat het plan naadloos aansluit op het Visiedocument Gebiedsontwikkeling Kerkenland Vaassen.

5.4.3 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:

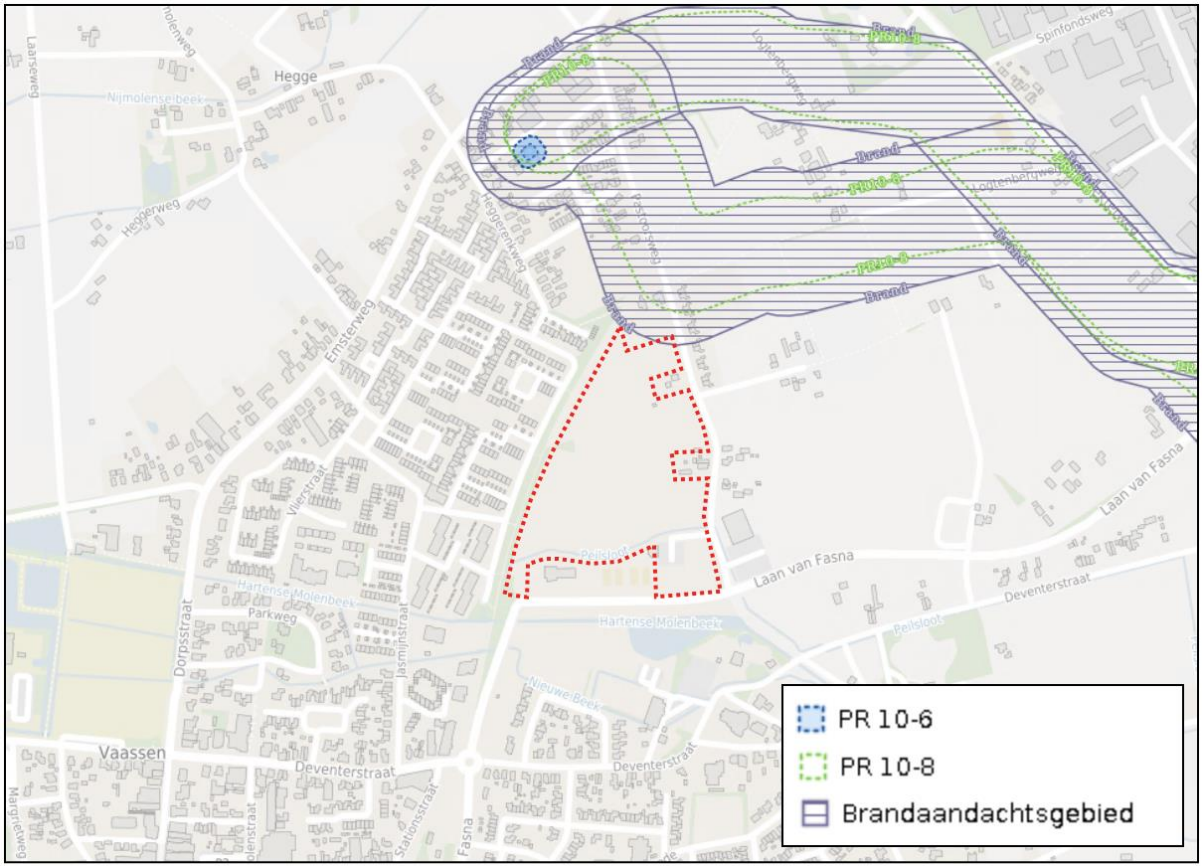
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen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

Zoals weergegeven op de risicokaart betreffen de risicobronnen in de omgeving van het plangebied 2 buisleidingen voor het transport van aardgas. Het plangebied ligt voor een klein deel (meest noordelijke deel) binnen het brandaandachtsgebied van een buisleiding. Binnen dit aandachtsgebied worden echter geen woningen gerealiseerd. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen (veiligheids)maatregelen getroffen moeten worden in het kader van het voorkomen, beperken en bestrijden van een brand, een ramp of een crisis.

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

Verhard oppervlak en bergingsopgave

De gemeente Epe hanteert voor dit project een bergingseis van 66 mm (6,6 m³/100 m² toename van de verharding) ten opzichte van het aangesloten verharde oppervlak. Daarbij geldt voor hardverharde oppervlakten dat deze voor 50% meegenomen mogen worden in de watercompensatie.

Hierna is een tabel opgenomen, waarin de benodigde watercompensatie is bepaald.

	Totaal m^2	Benodigde berging (m^3)
Open verharding	12.500	825
Halfverharding	1.750 * 0,5 = 875	58
Daken	7.385	487
Particuliere erven	12.910 * 0,25 = 3.228	213
Totaal:	**23.988**	**1.583**

In de toekomstige situatie is er sprake van circa 2,4 hectare verhard oppervlak. Daarbij zijn halfverhardingen voor 50% meegenomen.

Afvoer hemelwater

De gemeente Epe heeft als voorkeur dat het hemelwater zo dicht mogelijk bij de bron wordt geborgen.

Door de indeling van het projectgebied zijn er twee hemelwatersystemen ontstaan. Eén aan de noordzijde van de A-watergang en één aan de zuidzijde van de A-watergang. Beide systemen zijn hetzelfde opgebouwd.

Het hemelwater van daken, particuliere verhardingen en openbare verhardingen wordt bovengronds afgevoerd naar wadi's. Uitzonderingen hierop zijn de twee 'hofjes' welke direct aansluiten op de Pastoorweg. Door het aanwezige hoogteverloop is het niet haalbaar het water bovengronds te laten afstromen naar de bergingsvoorzieningen. De hofjes krijgen een afwateringssysteem van kolken welke aansluiten op een Infiltratie riool. Het infiltratieriool kan weer overstorten op de wadi's.

De wadi's zijn onderling met elkaar gekoppeld via slokops. Dit is noodzakelijk om een robuust systeem te maken en een evenredige verdeling van verharde oppervlakken en bergingsvoorzieningen te krijgen. De wadi's krijgen een overstort welke aangesloten zijn op een infiltratieriool. Het infiltratieriool krijgt een noodoverlaat op de A-watergang.

Wadi's

De wadi's zijn opgebouwd volgens de eisen in de HIOR. Dit betekend dat de wadi's onderling gekoppeld zijn middels slokops. Ook is er een noodoverlaat welke zorgt voor, onder normale omstandigheden, een maximale waterdiepte van 30 cm in de wadi's is. Het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar de wadi's. De beschikbare berging in de wadi's is zo goed mogelijk afgestemd op het aangesloten verharde oppervlak.

Infiltratieriool

Het infiltratieriool heeft in het hemelwatersysteem twee functies. De eerste is berging om te kunnen voldoen aan de eis van de gemeente Epe. Daarnaast is het een overstortvoorziening voor de aanwezige wadi's. Het infiltratieriool wordt in 1,0 m^3/m drainzand gelegd. Dit is om de infiltrerende werking te verbeteren maar ook om meer berging te maken.

Greppel

Aan de oostzijde in het projectgebied is een greppel in het ontwerp opgenomen. Dit is gedaan omdat de breedte tussen de parkeervakken en de bestaande, particuliere percelen niet voldoende is voor een wadi en een groenzone. De greppel heeft een bodembreedte van 1,0 meter en taluds van 1,0 meter breed.

De diepte is 0,75 meter en de maximale peilstijging is 0,60 meter. De greppel krijgt een overlaat die zorgt voor deze maximale peilstijging. De overlaat sluit aan op het infiltratieriool.

Wegen en parkeervakken

Het hemelwater van de wegen stroomt bovengronds af via (mol)goten naar de wadi's. Op de twee eerder genoemde locaties na, deze voeren via een afwateringssysteem (kolken) naar het infiltratieriool.

Woningen

Daken van woningen grenzend aan wadi's voeren daar bovengronds op af. Daken van woningen bij woonstraten voeren bovengronds af op de aanliggende verhardingen (voetpaden of rijbaan).

Tuinen

De tuinen voeren, net als de woningen, af richting de wadi's en de rijbaan.

Hydraulische belasting

Het hemelwatersysteem is gebaseerd op bovengrondse afstroming naar bergingsvoorzieningen. De voorzieningen hebben een berging van 66 mm ten opzichte van het aangesloten verharde oppervlak wat zeer robuust is. De overstort naar de A-watergang is na de waterbergende voorzieningen gesitueerd en zal beperkt in werking treden. Er is geen toets uitgevoerd op hydraulische belasting.

<u>Afvalwater</u>

De nieuwbouwwoningen krijgen een vuilwaterriool. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds aangeboden op de perceelgrens. De vuilwater aansluiting wordt ondergronds aangeboden op de erfgrens. Het vuilwatersysteem verzamelt het door de nieuwbouwwoningen aangeboden vuilwater en voert het, via een nieuw te plaatsen gemaal, af naar een persleiding van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Ontwerp DWA-stelsel

De materialisatie is afgestemd op de HIOR. Het vuilwatersysteem is grotendeels in de rijbaan gesitueerd. Van een aantal nieuwe woningen is aan de voorzijde van de woning geen rijbaan. Daar is een verzamelleiding ontworpen welke aangesloten is op het vuilwatersysteem in de rijbaan. Het systeem van het nieuwbouwplan voert af naar het gemaal in de zuidoosthoek van het projectgebied. Vanuit het gemaal wordt het verpompt via een nieuw te leggen persleiding naar een persleiding van het waterschap Vallei en Veluwe. Het nieuwe persriool wordt 'ingeprikt' op de persleiding van het waterschap.

Capaciteit systeem

In het projectgebied worden 181 nieuwe woningen gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een maatgevende situatie van 12 l/inw per uur. Bij een gemiddelde woningbezetting van 3 personen per woning is de belasting 6516 l/uur. Dit is 1,81 l/s. Het aantal woningen is niet maatgevend voor het

bepalen van de diameter van het riool. Dat is de minimale afmeting van vuilwater riool (Ø250 mm) zoals is voorgeschreven in de HIOR.

7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

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. Wel ligt het plangebied binnen het geluidsaandachtsgebied van verschillende gemeentelijke wegen, namelijk:

- Pastoorsweg;
- Laan van Fasna;
- Kornoeljestraat;
- Vuurdoornstraat;
- Heggerenkweg;
- Jasmijnstraat.

In voorliggend geval is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

De geluidsbelasting ligt op enkele plekken hoger dan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl (zie ook bijlage 5 van het akoestisch onderzoek). De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 60 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde, maar wel aan de grenswaarde van 70 dB.

Er is een gevelwering van minimaal 60-33 = 27 dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Dit is in de beoordelingsregels van het omgevingsplan geborgd.

Doordat een nieuwbouwwoning dient te beschikken over een gevelwering van 20 dB, wordt verwacht dat met geringe gevelmaatregelen een binnenniveau van 33 dB is te realiseren.

Indien de standaardwaarde bij de gevels wordt overschreden, maar wel wordt voldaan aan de grenswaarde, moet het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel worden betrokken (5.78ab Bkl). De definitie van een geluidluwe gevel is: gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een gevel waar wordt voldaan aan de standaardwaarde in ieder geval als geluidsluwe gevel kan worden aangemerkt. De gemeente heeft echter beleidsvrijheid om te bepalen hoe zij een geluidsluwe gevel definieert en welke geluidswaarden hieraan worden gekoppeld. De gemeente Epe beschikt (nog) niet over geluidsbeleid.

In het geval van de grondgebonden woningen binnen het plangebied, waarbij sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde, is in alle gevallen sprake van een geluidsluwe gevel. Er is daarmee sprake van een aanvaardbare situatie.

Daarnaast is bij het nieuw te realiseren appartementengebouw aan de zuidoostzijde van het plangebied sprake van overschrijdingen van de standaardwaarde. De maximale geluidsbelasting bedraagt 60 dB. Met een logische opzet hebben de meeste appartementen maar één gevel, het realiseren van een geluidluwe gevel (volgens de definitie van het BKL) is voor deze appartementen nagenoeg onmogelijk. Er zouden maatregelen kunnen worden getroffen om toch de mogelijkheid te bieden om te ventileren zonder hinder van geluid door het plaatsen van silent-air gevelsystemen, harbouwfensters en/of volledig afsluitbare balkons. Verder kunnen er "geluidluwe" geveldelen worden gerealiseerd door bijvoorbeeld loggia balkons. In de nadere bouwkundige uitwerking van het appartementengebouw zullen maatregelen overwogen worden. In de regels van het omgevingsplan is vastgelegd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het appartementengebouw dient te worden getoetst aan artikel 5.78ab van het BKL. Aangezien de

geluidbelasting op het appartementengebouw nog ruimschoots onder de grenswaarde ligt (minimaal 10 dB onder de grenswaarde), wordt de situatie in ieder geval aanvaardbaar geacht.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidgezoneerd industrieterrein.

Solitaire bedrijvigheid

Ten zuiden van het plangebied, aan de Laan van Fasna, bevinden zich twee percelen voor bedrijfsmatige activiteiten. Het betreffen een brandweerkazerne en een tennisvereniging. Dit betreffen beide milieucategorie 3.1 activiteiten, waarvoor op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een richtafstand van 50 meter wordt aanbevolen ten aanzien van geluid. Binnen deze richtafstand zijn woningen voorzien. Daarom is een akoestisch onderzoek naar bedrijvigheid uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

Tennisvereniging

Voor de tennisvereniging geldt dat in enkele specifieke gevallen de richtwaarden worden overschreden. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus worden overschreden als:

- Op een avond op alle 4 de banen tegelijk tot 23:00 uur wordt getennist;
- Het terras bij de vereniging nog in de avond wordt gebruikt.

De richtwaarden worden overschreden als:

- Bezoekers na 23:00 uur vertrekken, met de auto, en geparkeerd staan op de meest noordelijk parkeerplaatsen.

Hoe vaak dit voorkomt is niet op voorhand te zeggen. Op basis van gesprekken met de tennisvereniging zal dit om uitzonderingen gaan. Doorgaans wordt er tot circa 22:00 getennist en zijn niet alle banen continu in gebruik. Aannemelijk is dat over het algemeen aan de richtwaarde van stap 2 voor rustige woonwijk wordt voldaan.

In het rapport worden bron-, overdracht- en maatregelen bij de ontvanger overwogen.

Bronmaatregelen: het is niet mogelijk om bronmaatregelen te treffen ter plaatse van de tennisvereniging. Het is praktisch niet te verwachten van de tennisvereniging dat zij maatregelen zullen nemen als bijvoorbeeld stille rackets of het verplaatsen van tennisbanen.

Overdrachtsmaatregelen: het plaatsen van een 2 meter hoog scherm langs de tennisbanen levert een reductie van maximaal 0,9 dB(A) op de verdiepingen. Dit is ter plaatse van twee van de overschrijdingen vanwege de tennisvereniging voldoende om te kunnen voldoen aan de eisen van de VNG-publicatie. Er zijn nog steeds overschrijdingen op de (hogere) verdiepingen van de woonblokken. Het scherm heeft geen effect voor de overige verdiepingen. Daarnaast is het niet wenselijk om een scherm te realiseren tussen het verenigingsgebouw/terras en de banen.

Ontvanger: uit de voorgaande alinea's blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen hier niet doelmatig zijn. Daarom dient gekeken te worden naar maatregelen bij de ontvanger. Bij de berekening van de geluidwering van de gevels dient rekening gehouden te worden met de geluidbelasting ten gevolge van de tennisvereniging. Doordat in de regels van dit omgevingsplan is vastgelegd dat het binnenniveau uit artikel 4.103 Bbl gehaald dient te worden (artikel 21.15) is verzekerd dat er voldoende geluidswering wordt gerealiseerd.

Brandweerkazerne

Voor de brandweerkazerne geldt dat er een overschrijding op de richtwaarde voor langtijdgemiddelde geluidniveaus plaatsvindt als:

- Er wordt geoefend en nagezeten op een donderdagavond en -nacht.

Dit betreft een regelmatige afwijkende bedrijfssituatie Op alle overige dagen is het aanzienlijk stiller en zijn er geen overschrijdingen.

De richtwaarde voor piekgeluiden wordt overschreden als:

- Er wordt geoefend op donderdagavond;
- De brandweerwagen met sirene wegrijdt (gemiddeld 1x per week);

- Er in de nacht portieren worden dichtgeslagen bij parkeren op de meest noordelijke parkeerplaatsen.

Wel zijn er overschrijdingen ten gevolge van de brandweerkazerne op donderdagavond- en nacht.

Uit het onderzoek blijkt dat slechts onder specifieke omstandigheden (veelal regelmatig afwijkende bedrijfssituaties) niet wordt voldaan aan de geluidsnormen. Omdat het gaat om tijdelijke en incidentele overschrijdingen wordt dit als acceptabel beschouwd. Er is geen sprake van langdurige of continue overlast. In het geval van de brandweerkazerne gaat het om uitzonderlijke situaties, zoals bij dringende noodgevallen en bij oefeningen. Daarbij wordt opgemerkt dat een brandweerkazerne essentieel is voor de veiligheid van de gemeenschap en daardoor doorgaans maatschappelijk geaccepteerd wordt. In het geval van de tennisclub gaat het eveneens om uitzonderingsgevallen, zoals het op alle 4 de banen gelijk tennissen en het na 23:00 vertrekken van bezoekers.

In het onderzoek worden bron-, overdrachts- en ontvangstmaatregelen genoemd om de overschrijdingen te beperken. Bij de uitvoering van de plannen zal hier, waar mogelijk, uitvoer aan gegeven worden.

Uitbreiding tennisbaan

Onderdeel van het plan betreft het uitbreiden van de bestaande tennisclub aan de zuidzijde van het plangebied met een extra tennisbaan. Ten behoeve van het voorgenomen wijzigingsbesluit dient de geluidbelasting van de geplande tennisbaan en de activiteiten van de tennisclub te worden getoetst aan de standaard- en/of grenswaarden uit de Omgevingswet. Hiermee wordt bepaald of een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd voor de woningen die in de nabijheid van de uitgebreide tennisbaan zijn gelegen. Hiertoe is een geluidonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

Er wordt geconcludeerd dat bij uitbreiding van de tennisbaan aan de oostzijde van de tennisclub voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan aan de standaardwaarden van de Omgevingswet voor de dag- en nachtperiode. In de avondperiode is echter sprake van een overschrijding van 3 dB ten opzichte van de standaardwaarde van 45 dB(A). Dit is inclusief 5 dB strafcorrectie voor impulsachtig geluid. Uitgaande van een minimale geluidisolatie van 20 dB van de gevel van een nieuwbouwwoning wordt binnen in de woning aan de grenswaarde voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldaan. Met betrekking tot de maximale beoordelingsniveaus wordt eveneens voldaan aan de standaardwaarden in de dag- en nachtperiode. Tijdens de avondperiode is echter sprake van een overschrijding van 3 dB(A) van de standaardwaarde uit de Omgevingswet. Dit is het gevolg van schreeuwen op een niveau van 108 dB(A) op het oostelijke veld. Om aan de grenswaarde voor piekgeluiden binnen in de woning te voldoen dient de gevelisolatie 23 dB of meer te bedragen.

Gecumuleerd geluid

Aanvullend op de voorgenoemde berekening is een gecumuleerde berekening uitgevoerd. De betreffende rapportage is opgenomen in bijlage 8.

De cumulatieve en gezamenlijke geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB, ter plaatse van beoordelingspunten 19 en 20 op het appartementengebouw. Ter plaatse van allee beoordelingspunten geldt dat wegverkeerslawaai maatgevend is.

De geluidwering van de gevels waar de gezamenlijke geluidbelasting hoger is dan 53 dB zal in een later stadium berekend moeten worden om te toetsen of ook wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De binnenwaarde mag maximaal 33 dB bedragen. Dit is in de beoordelingsregels van het omgevingsplan vastgelegd (artikel 21.15).

8.1.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

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

In voorliggend geval zijn vijf bodemonderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen 8 t/m 11). Het betreffen de volgende onderzoeken:

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie ten westen van de Pastoorsweg 60 te Vaassen, 210491/dh/sh, Hunnenman Milieu-Advies (21 juni 2021);
2. Verkennend en nader bodemonderzoek NEN 5740 Laan van Fasna te Vaassen (deellocaties A en B), B0234163/JJ, Mateboer Milieutechniek BV (26 maart 2024);
3. Verkennend en nader bodemonderzoek NEN 5740 Laan van Fasna te Vaassen (deellocaties C en D), B0234163/JJS, Mateboer Milieutechniek BV (15 april 2024).
4. Verkennend en afperkend bodemonderzoek NEN 6740 Pastoorsweg te Vaassen, BO233391/JJS, Mateboer Milieutechniek BV (9 juni 2023);
5. Verkennend bodemonderoek nabij Pastoorsweg 60 te Vaassen, BO245274/JJS, Mateboer Milieutechniek BV (22 januari 2025).

De onderzoeken gezamenlijk betreffen het plangebied. In de onderzoeken zijn op enkele gedeelten sterk verhoogde gehalten aan koper en plaatselijk aan koper, lood en zink aangetoond. De omvang hiervan is bepaald (zie voor de locatie en omvang bijlage 1 van de onderzoeken onder punt 2, 3 en 4). De aangetoonde sterke verontreinigingen dienen gesaneerd te worden. Voor de overige gronden is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en vormen deze geen belemmering.
Onder voorwaarde dat de (sterke) verontreinigingen worden gesaneerd, is er geen bezwaar tegen voorliggend wijzigingsbesluit. De saneringen zijn opgenomen als voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het omgevingsplan.

8.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de aangetoonde verontreinigingen, voor het aspect bodem 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

Voor de voorliggende ontwikkeling is een quickscan luchtkwaliteit uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 12.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot is voldoende duidelijk dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit het Bkl. Voor de concentratie $PM_{2,5}$ is de verwachting dat over een aantal jaar zal worden voldaan aan het advies van de WHO. Voor NO_2 en PM_{10} is dit al het geval.

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

In dit geval zijn er geen agrarische bedrijven of andere milieubelastende activiteiten met een geuremissie aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Het meest nabijgelegen agrarisch bouwperceel bevindt zich op ruim 250 meter afstand van het plangebied. Ter plaatse zijn uitsluitend grondgebonden veehouderijen toegestaan (dus geen intensieve veehouderij). De vaste afstand van 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom wordt ruimschoots gehaald. Opgemerkt wordt dat ook de vaste afstand van 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom wordt gehaald. Ter plaatse van het plangebied is zodoende ten aanzien van het aspect geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

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 kilometer afstand van het plangebied. Hiermee wordt geconcludeerd dat het trillingsniveau niet boven de streefwaarde uitkomt.

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 Wettelijk kader

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.

Spuitzonering

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 meter tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

Naast deze algemene lijn is er vanuit jurisprudentie ook de mogelijkheid gegeven om in een kleinere spuitzone te voorzien. Voorwaarde is dat dit zorgvuldig onderbouwd wordt door middel van een locatie specifiek onderzoek. Een detailbeschrijving van de inhoudelijke eisen van een dergelijk onderzoek is tot op heden echter niet uitgewerkt. In het verleden werden dergelijke onderzoeken opgesteld door middel van verschillende wetenschappelijke modellen. Deze modellen konden de mate van drift en gezondheidsrisico's van de beoogde locatie en het beoogde gebruik berekenen. Wanneer hieruit bleek dat er werd voldaan aan de gestelde eisen, kon worden onderbouwd dat er sprake was van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door onzekerheden over de volledigheid van deze modellen is door de rechter uitgesproken dat deze modellen niet meer kunnen voorzien in een onderbouwing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.6.2 Situatie plangebied

Algemeen

Het initiatief voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. De woningen passen binnen de leefomgeving ter plaatse en voldoen aan de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

In de omgeving zijn mogelijkheden voor ontspanning in de groene omgeving en in de aangrenzende kern Vaassen zijn diverse sport- en zorgvoorzieningen aanwezig. Het woongebied zelf wordt ruim en groen opgezet, waarbij diverse groenstructuren aangelegd en bestaande structuren worden versterkt. Groen zuivert de lucht en biedt schaduw en verkoeling. In de openbare gebieden is ruimte voor verblijf en ontmoeting en er worden speelplekken gecreëerd in het groen. Zodoende wordt de sociale interactie bevorderd, wat belangrijk is voor de mentale gezondheid en het gevoel van verbondenheid.

Spuitzonering

In een zone van 50 meter rond de woonfuncties binnen het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten. Deze gronden bevinden zich ten oosten en ten noorden van het plangebied. Er is daarom een notitie spuitzonering opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 15.

Dit heeft erin geresulteerd dat ter bescherming van de gezondheid van de toekomstige bewoners tegen de effecten van gewasbeschermingsmiddelen een spuitvrije zone op de agrarische gronden rondom de woonfuncties gelegd. Op de betreffende agrarische gronden verboden is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken bij het telen van gewassen in de open lucht.

Gelet op het zwaarwegende maatschappelijke belang van de realisatie van 181 woningen, een project dat voorziet in een aantoonbare lokale en regionale woningbehoefte en is aangewezen als sleutelproject in de regionale woondeal, en de beperkte en zorgvuldig afgewogen impact op agrarische belangen, is het opnemen van spuitvrije zones op gronden van derden evenredig en gerechtvaardigd.

8.6.3 Conclusie

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

8.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

8.7.1 Algemeen

Omdat het Nederlandse klimaat aan verandering onderhevig is, is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het aspect klimaatadaptatie wordt meegenomen.

8.7.2 Situatie plangebied

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan klimaatadaptatie uitgevoerd (bijlage 13). In de quickscan klimaatadaptatie is de kwetsbaarheid van het plangebied voor hittestress, wateroverlast en droogte beoordeeld. In de quickscan is ingegaan op het geldende klimaatbeleid voor het gebied, de uitdagingen voor en rondom het gebied als gevolg van klimaatverandering en de kansen voor klimaatadaptatie. De quickscan geeft een eerste inzicht in de uitdagingen als gevolg van het veranderde klimaat, maar ook in de kansen die binnen en rondom dit projectgebied liggen op het gebied van klimaatadaptatie.

Een deel van het plangebied is in de huidige situatie gevoelig voor wateroverlast bij piekbuien. In dit geval wordt aanbevolen om bij de herinrichting rekening te houden met de hemelwatergevoelige locaties. Aangeraden wordt om op deze locaties meer ruimte voor groen en water te creëren. Gezien de grote toename aan verhard oppervlak op de onbebouwde agrarische gronden, wordt aangeraden om ter plaatse waterbergende voorzieningen aan te leggen, waarbij de voorkeur uitgaat naar voorzieningen die het water laten infiltreren in de bodem, om regenwater maximaal vast te houden waar het valt. Voor infiltratie in de bodem zou er gebruik gemaakt kunnen worden van waterbergende maatregelen zoals greppels en wadi's. Verder wordt vermeld dat er bij de positionering van wadi's en greppels rekening moet worden gehouden met bestaande hoogteverschillen en de samenstelling van de bodem. Tot slot wordt geadviseerd in het kader van hittestress om waar mogelijk maatregelen hiertegen te nemen. Zowel bij de inrichting van de buitenruimte als bij het bouwplan zelf. Op die manier wordt een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit gerealiseerd.

De quickscan biedt geen directe concrete oplossingen, maar schetst mogelijke richtingen die in het verdere planproces. In het waterhuishoudkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundige plan zijn de uitkomsten van de quickscan klimaatadaptatie meegenomen in de overwegingen. Zo wordt er, zoals aangeraden in de quickscan, gebruik gemaakt van een systeem van greppels en wadi's voor het infiltreren van hemelwater (zie hiervoor ook paragraaf 7.3). De wadi's zijn onderling gekoppeld via slokops. Ook is in het stedenbouwkundige plan bij de inrichting rekening gehouden met hemelwatergevoelige locaties. De lager gelegen gebieden zijn zo ingericht dat meer ruimte is voor groen en water. Ook is rekening gehouden met het aspect hittestress. Door

het planten van bomen en struiken welke zorgen voor schaduw en verkoeling, maar ook door goed geïsoleerde woningen te realiseren. Voor het toepassen van beplanting is daarbij een beplantingsplan opgesteld (zie bijlage 14). Ten slotte is in het beeldkwaliteitsplan nadrukkelijk aandacht voor het natuurinclusief bouwen (zie bijlage 4).

8.7.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de risico's op het gebied van klimaatverandering.

8.8 Lichthinder

8.8.1 Algemeen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan rijksinstructieregels die in acht moeten worden genomen bij het opnemen van regels over activiteiten in het omgevingsplan. Uit afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving blijkt dat bij het opnemen van regels over activiteiten waarbij lichthinder en schaduw kan ontstaan geen rijksinstructieregels gelden. De wetgever heeft bepaald dat lichthinder en schaduw een onderwerp is waar op decentraal niveau regels voor bedacht kunnen worden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat geen rijksinstructieregels voor lichthinder en schaduw. Lichthinder en schaduw is een onderwerp waar op decentraal niveau regels voor bedacht kunnen worden. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit betekent dat bij het verrichten van de milieubelastende activiteit 'het telen van gewassen in kassen' de instructieregel over lichtuitstraling in acht moet worden genomen. De bruidsschat – rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar gemeenten en waterschappen – bevat regels voor lichthinder bij sportvelden. Deze regels stonden in het Activiteitenbesluit en zijn dus door de wetgever niet opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit betekent dat de gemeente de oude rijksregels over lichthinder bij sportvelden mag opnemen in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is lichthinder en schaduw een omgevingsaspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Locaties met kunstmatige verlichting kunnen namelijk negatieve effecten veroorzaken op de fysieke leefomgeving. De gemeente kan zelf bepalen of in het omgevingsplan regels worden opgenomen ter voorkoming van lichthinder en schaduw. Op dit moment bevat het omgevingsplan van gemeente Epe geen regels over het voorkomen en beperken van lichthinder en schaduw bij het uitvoeren van bepaalde activiteiten. In het Omgevingsplan van de Gemeente Epe zijn geen normen opgenomen voor lichthinder.

8.8.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de realisatie van een extra tennisbaan, die mogelijk ook van verlichting wordt voorzien, mogelijk gemaakt. De verlichtingsinstallaties bij de tennisbanen zouden lichthinder kunnen veroorzaken bij het beoogde woongebied. Om dit inzichtelijk te maken, is een onderzoek lichthinder uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 15.

In dit onderzoek zijn de verticale verlichtingssterkte en de lichtsterkte per armatuur bepaald. Deze zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Richtlijn Lichthinder van de NSVV.

Hieruit volgt dat voor de verschillende parameters de berekende waarden voldoen aan de grenswaarden uit de Richtlijn Lichthinder. Hieruit volgt dat bij de beoogde woningen geen lichthinder te verwachten is als gevolg van bestaande en nieuwe tennisbanen.

8.8.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met het aspect lichthinder.

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 Gelders natuurnetwerk (GNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In Gelderland wordt dit ook wel het Gelders Natuurnetwerk (GNN) genoemd. Het GNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN 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 100 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Veluwe”.

Het gedeelte Natura 2000-gebied op korte afstand (< 1 kilometer) van het plangebied betreft een beek die een uitloper van het Natura 2000-gebied vormt en uitmondt in de Grift. Tot ongeveer 500 meter in zuidoostelijke richting is deze beekloop nog onderdeel van Natura 2000. De beek stroomt vanuit het westen eerst langs het kasteelpark van de Cannenburch door de woonwijk Heggerenk, en stroomt vervolgens onder de Laan van Fasna door langs de noordkant van woonwijk Oosterhof naar de agrarische percelen tussen Deventerstraat en Bottertweg. Ondanks de relatief geringe afstand tot dit onderdeel van het Natura 2000-gebied zijn effecten (behalve stikstof) redelijkerwijs uitgesloten. Er is geen sprake van oppervlakteverlies, versnippering of mechanische effecten aangezien het plangebied buiten de begrenzing ligt. De aanleg van de woonwijk zal niet leiden tot

verontreiniging. Van verdroging is geen sprake aangezien de watergangen rond het plangebied niet aantakken op de Natura 2000-beek en bovendien geen verdroging te verwachten is door de ontwikkelingen.

Verstoring door licht, geluid, trillingen en optische verstoring kunnen in bepaalde gevallen leiden tot externe negatieve effecten op aangewezen Natura 2000-doelsoorten en/of -habitattypen. Echter, in dit geval is de beek voornamelijk aangewezen vanwege de beekprik en kan verder hooguit de ijsvogel foeragerend verwacht worden. Tussen het plangebied en de beek ligt de Laan van Fasna, een belangrijke en daardoor drukke ontsluitingsweg tussen Vaassen en de A50. Ook liggen o.a. een brandweerkazerne en tennisvereniging tussen plangebied en beek en stroomt de beek door en langs woonwijken. Het is uitgesloten dat de ontwikkelingen leiden tot effecten op instandhoudingsdoelstellingen van beekprik en ijsvogel. Voor de andere soorten en de habitattypen geldt dat deze op veel grotere afstand (> 1 kilometer) voorkomen en dat externe effecten met uitzondering van stikstof op voorhand zijn uitgesloten.

Om mogelijke externe effecten als gevolg van een toename van stikstof te kunnen beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 15 van deze motivering.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Intern salderen met de referentiesituatie levert een afname op in stikstofdepositie. Er wordt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase voldaan aan de afroomfactor van 35% voor habitattypes met een ‘nee, tenzij-oordeel’. Hierdoor is per saldo in beide fases met toepassing van intern salderen geen sprake van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor het verlenen van de omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit. Bij de aanvraag van deze vergunning dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Het plan is op voorhand niet evident onuitvoerbaar.

9.1.3.2 Gelders Natuurnetwerk

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN bevindt zich op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied. Ter plaatse ligt een beek die tot het GNN hoort. Toetsing aan externe werking is niet aan de orde in de provincie Gelderland. Er zijn derhalve geen vervolgacties nodig ten aanzien van provinciaal beschermde natuurgebieden. Bovendien zijn externe effecten op kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van GNN en de Groene ontwikkelingszone (GO) in dit geval niet te verwachten gezien de aard van de ontwikkelingen in relatie tot de ligging ten opzichte van onderdelen van GNN en GO.

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 De Slijpkruik een ecologische quickscan uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 16. De quickscan gaf aanleiding om soortgericht onderzoek uit te voeren naar de steenuil en marterachtigen. Het onderzoeksrapport hiervan is opgenomen in bijlage 17. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

9.2.2.1 Ecologische quickscan

Vogels met jaarrond beschermde nesten categorie 1 t/m 4

De ontwikkelingen leiden niet tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten categorie 1 t/m 4. Voor steenuil is aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 9.2.2.2).

Vogelsoorten categorie 5 en overige broedvogels

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt dat het nest beschermd is vanaf balts en nestbouw, in de periode dat de vogel broedt en het nest nodig heeft om jongen groot te brengen én de periode van verzorging van vliegvlugge jongen. Werkzaamheden mogen niet leiden tot negatieve effecten op het functioneren van deze nestplaatsen. Hier dient rekening mee worden gehouden, bij voorkeur door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het verwijderen van opgaand groen dient hoe dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden omdat vrijwel zeker broedgevallen aanwezig zullen zijn. Voor de meeste soorten is het broedseizoen de periode half maart - half augustus, maar eerdere of latere broedgevallen van met name duiven zijn niet op voorhand uitgesloten. Indien dit niet mogelijk is, dient een broedvogeldeskundige ingeschakeld te worden. De deskundige bepaalt onder welke voorwaarden de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Vleermuizen

Negatieve effecten op foerageergebied of vliegroutes zijn niet aan de orde, met mogelijke uitzondering van lichtverstoring van de vliegroute langs het fietspad en (niet-essentieel) foerageergebied. Uitstraling van verlichting richting de bomenrij langs het spoor en lichtverstoring van foerageergebied dient voorkomen te worden door spaarzaam om te gaan met (bouw-)verlichting nabij opgaand groen. Voer werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit of neem maatregelen om uitstraling van kunstlicht richting bomen te voorkomen. Daarbij dient de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter beperkt te worden, gebruik gemaakt te worden van afgeschermde armaturen, amberkleurige 'batlampen' en er voor gezorgd te worden dat lampen niet op omliggende bomen gericht worden. Wanneer deze maatregelen in acht worden genomen is er geen aanvullend onderzoek nodig ten aanzien van deze gebiedsfuncties.

Effecten op vleermuisverblijfplaatsen zijn uitgesloten zolang uitstraling van verlichting richting geschikte gebouwen naast het plangebied en de bomenrij langs het fietspad voorkomen wordt.

Overige zoogdieren

De groenstroken binnen het plangebied zijn mogelijk onderdeel van de functionele leefomgeving van steenmarter, bunzing en wezel.

Steenmarter en kleine marterachtigen

Door aanwezigheid van beschadigingen/gaten aan de onderzijde van de gevelbekleding van het zuidelijke gebouw kan de ruimte onder het gebouw bereikt worden. Deze ruimte is mogelijk geschikt voor steenmarters als vaste rust- of voortplantingsplaats. Om vast te stellen of het plangebied daadwerkelijk een functie heeft voor steenmarter is soortgericht vervolgonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 9.2.2.2).

Overige zoogdieren

Voor wat betreft overige soortgroepen (amfibieën, vissen, reptielen, ongewervelden en flora) heeft het plangebied geen functie voor beschermde soorten. Aanwezigheid van beschermde gebiedsfuncties in het plangebied van deze soortgroepen is uitgesloten. Er dient wel rekening met de algemene en specifieke zorgplicht gehouden te worden die geldt voor alle dieren, beschermd of niet. Dit geldt met name voor werkzaamheden aan en rond groenstructuren. Voer werkzaamheden op een rustig tempo en in één richting uit om eventueel aanwezige fauna tijd en ruimte te gunnen om een veilig heenkomen te zoeken.

Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt die onder de Omgevingswet beschermd zijn. Het gehele plangebied ligt binnen de begrenzing van de bebouwingscontour houtkap. Voor de kap van bomen is mogelijk wel een gemeentelijke kapvergunning nodig.

9.2.2.2 Soortgericht onderzoek steenuil en marterachtigen

Steenuil

Het plangebied is geen onderdeel van het leefgebied van steenuilen. Er is daarom geen sprake van overtreding van de omgevingswet ten aanzien van de steenuil. Voor steenuil zijn daarom geen vervolgacties zoals het aanvragen van een 'omgevingsvergunning flora en fauna activiteit' of het inrichten van alternatief leefgebied nodig.

Kleine marterachtigen en steenmarter

Van steenmarter is bekend dat deze in het plangebied en omgeving voorkomt. Ook tijdens het soortgericht onderzoek is de steenmarter vastgesteld op camera. Er zijn echter geen aanwijzingen voor een voortplantingsplaats binnen het plangebied. Van aantasting van essentieel leefgebied van de steenmarter is geen sprake indien de noordelijke groenstrook met bomen en ondergroei behouden blijft. Voor de rest is er namelijk geschikt leefgebied in overvloed aanwezig, zo worden bijvoorbeeld zeer regelmatig steenmarters in de naastgelegen woonwijk gezien en zijn er ook vele geschikte erven, diepe tuinen en bomenrijen of andere groenstructuren met dekking in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het beoogde groene wijkje zal naar verwachting voor de steenmarter zelfs geschikter als jachtgebied zijn dan de huidige situatie waarbij het plangebied vooral uit open grasland of maïsakker bestaat.

Er zijn geen vervolgstappen, zoals een activiteitenplan en omgevingsvergunning flora en fauna noodzakelijk ten aanzien van kleine marterachtigen en steenmarter.

9.3 Conclusie

Het aspect natuur staat de ontwikkeling niet in de weg, indien voldaan wordt aan de voorwaarden uit de quickscan en het soortgericht onderzoek. Dit betreffen de volgende voorwaarden:

- Geen werkzaamheden binnen invloedssfeer bezette vogelnesten uitvoeren. Bij start in de periode 1 maart - 15 augustus afstemmen met broedvogeldeskundige over voortgang werkzaamheden.
- Voorkom lichtverstoring door uitstraling van kunstlicht richting bomen langs fietspad ten westen plangebied.
- Er dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene en specifieke zorgplicht die geldt voor alle dieren, beschermd of niet. Dit is vooral belangrijk bij werkzaamheden in en rondom groenstructuren. Voer werkzaamheden rustig in één richting uit, zodat eventuele aanwezige dieren voldoende tijd en ruimte krijgen om veilig te vluchten.
- Ontzie mogelijke voortplantings- en overwinteringslocaties van egel, vooral in de kwetsbare periodes. De periode september - oktober vóór het invallen van de eerste koude periode is hiervoor het meest geschikt.
- Verstorende werkzaamheden dienen buiten de voortplantingsperiode van haas te worden uitgevoerd waarbij eventueel aanwezige dieren de kans krijgen om te vluchten in een veilige richting, in dit geval de agrarische percelen ten oosten van de Pastoorsweg. Er zijn verschillende methodes waarmee hazen geweerd kunnen worden. Let op: deze maatregelen moeten al (ruim) voor het voortplantingsseizoen (dus voor februari) ingezet worden. Als er eenmaal jongen zijn, dient gewacht te worden tot het najaar.

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.

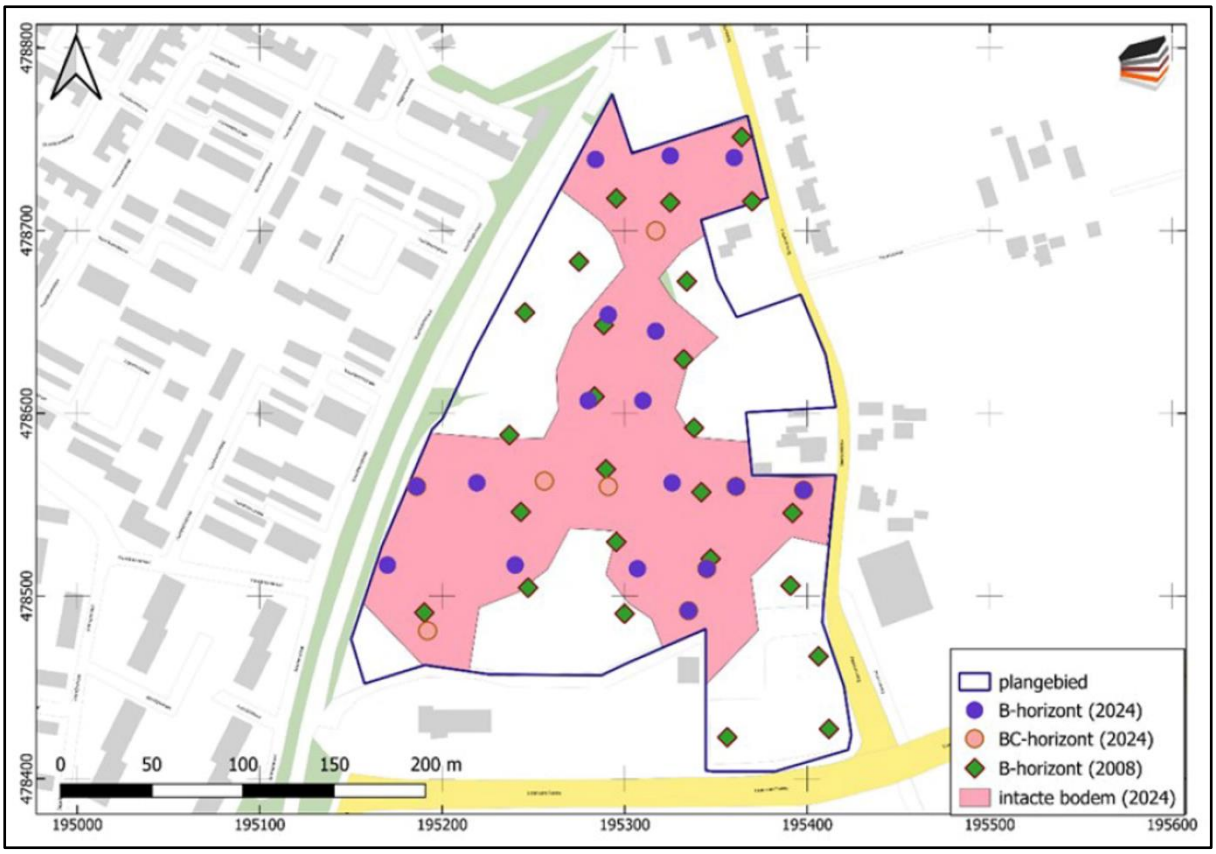
De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van 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 ligt het plangebied grotendeels in een zone met een hoge archeologische verwachting. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt overwegend in een zone met een lage archeologische verwachting. Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend geval is door Laagland archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is in bijlage 18 opgenomen.

Op basis van de bevindingen van het voorgaande onderzoek is geadviseerd om aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek binnen het kasrijke deel (lichtrood gekleurd in Afbeelding 10.1) voor zover daar daadwerkelijk bodemingrepen plaatsvinden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de bouw. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden is in de regels van dit omgevingsplan een gebiedsaanwijzing ‘Archeologie’ opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen op deze gronden dient zodoende eerst een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.



Afbeelding 10.1 Adviesgebied vervolgonderzoek (Bron: Laagland archeologie)

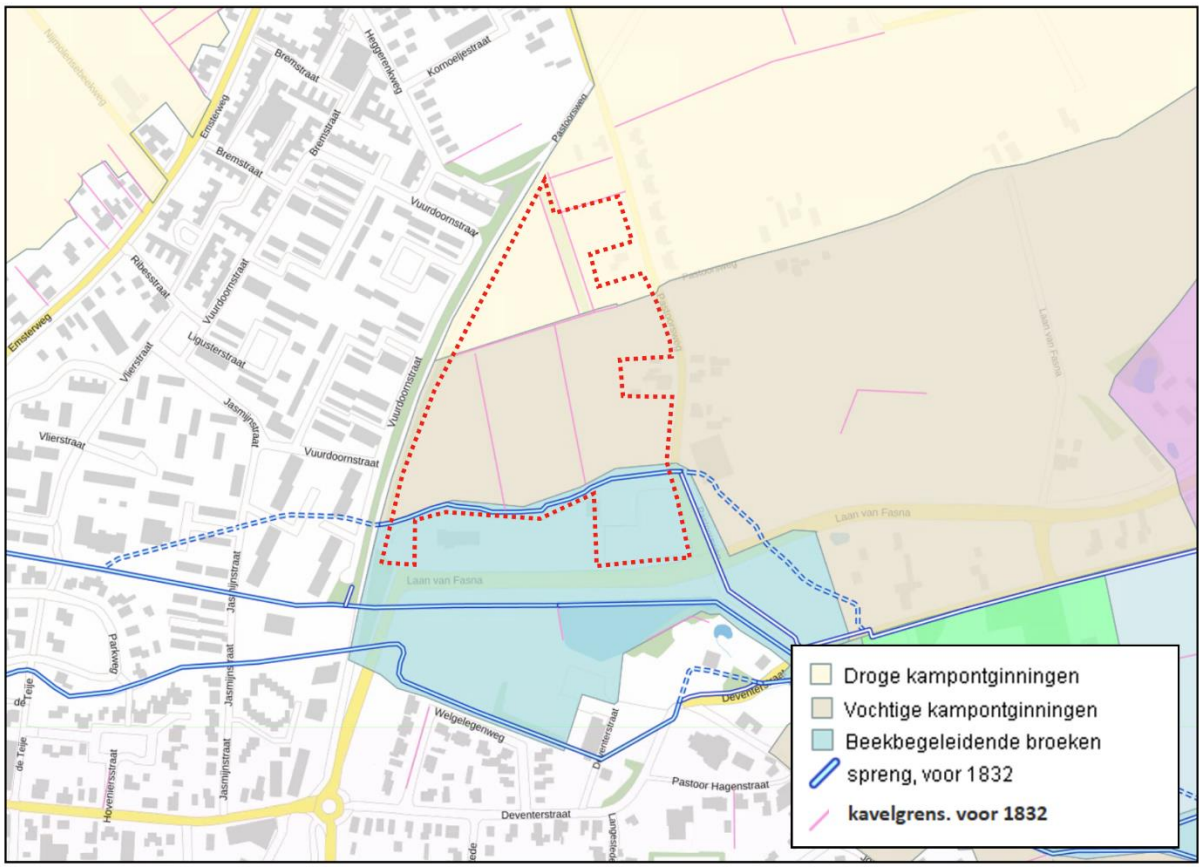
10.3 Cultuurhistorie

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 (zie afbeelding 10.2), bevinden zich in en om het plangebied diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het gaat om water (een beek of spreng), kavelgrenzen van voor 1832 en de wegenstructuur rondom het gebied (Pastoorsweg en Laan van Fasna. Daarnaast kenmerkt het noordelijke deel van het plangebied zich als een kampontginningslandschap en het zuidelijke deel als broekontginningslandschap.



Afbeelding 10.2 Cultuurhistorische waarden plangebied (Bron: gemeente Epe)

Bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de hiervoor genoemde elementen. De wegenstructuur om het plangebied wordt niet gewijzigd. Daarnaast wordt de beek/spreng geïntegreerd in het woningbouwplan en blijven oude kavelgrenzen tot op zekere hoogte beleefbaar.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorische elementen.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt 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 19 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.

Om inzicht te krijgen in de belangen, zorgen en ideeën van omwonenden en andere belanghebbenden als ondernemers en woningzoekenden is een participatieplan opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 20. Bij het opstellen van het participatieplan is het beleidsstuk 'Samen werken aan een plan' van de gemeente Epe als uitgangspunt genomen.

Voor het initiatief zijn verschillende doelgroepen (gemeente, stakeholders en belanghebbenden) vastgesteld. Vervolgens is een strategie opgesteld om de doelgroepen zorgvuldig mee te nemen in het participatieproces.

Op het moment van schrijven zijn al verschillende onderdelen van het participatieproces uitgevoerd. Zo hebben omgevingsgesprekken plaatsgevonden om de buurt te informeren, betrekken en mee te laten denken. Is een visiedocument opgesteld door de gemeente op basis van de vigerende beleidskaders, welke handvatten biedt en als vertrekpunt geldt voor de ontwikkeling. Dit document is opgenomen in paragraaf 5.4.3 van deze ruimtelijke motivering.

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.

13.3 Zienswijzen

Het wijzigingsbesluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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: 'Agrarisch Kerkenland', 'Groen Kerkenland', Sport-buitenaccommodatie Kerkenland', 'Verkeer Kerkenland', 'Water Kerkenland', 'Wonen Kerkenland' en 'Archeologie Kerkenland'. Hierna wordt per functie nader ingegaan.

Agrarisch Kerkenland

De gronden binnen de functie 'Agrarisch Kerkenland' hebben als hoofdfunctie de uitoefening van de agrarische functie in combinatie met het behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, landschappelijke waarden en natuurwaarden. Deze gronden kennen in de huidige situatie ook al een agrarische functie. Ter bescherming van de gezondheid van de woonfuncties in het plangebied is een zone opgenomen die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voorkomt.

Groen Kerkenland

De gronden gelegen tussen de woonkavels hebben de functie 'Groen Kerkenland' gekregen. De voor 'Groen Kerkenland' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen, (fiets)paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen deze functie mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Sport-buitenaccommodatie Kerkeland

De gronden ter plaatse van de nieuw te realiseren tennisbaan hebben de functie 'Sport-buitenaccommodatie Kerkenland' gekregen. Ter plaatse wordt de gelegenheid geboden tot tennissportbeoefening.

Verkeer Kerkenland

De belangrijkste wegen in het plangebied hebben de functie 'Verkeer Kerkenland' gekregen. De voor 'Verkeer Kerkenland' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Water Kerkenland

Binnen het plangebied is sprake van een waterloop. Deze heeft de functie 'Water Kerkenland' toegekend gekregen. Gronden met deze functie mogen worden gebruik voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen en/of vijvers.

Wonen Kerkenland

De woonkavels hebben de functie ‘Wonen Kerkenland’ gekregen. Woningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, waarbij tevens het type woning is vastgelegd. Daarnaast is door middel van maatvoeringsaanduidingen het maximum aantal woningen per bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Zone met archeologische waarden Kerkenland

Ten behoeve van mogelijk voorkomende archeologische waarden in het plangebied is de functie 'Zone met archeologische waarden Kerkenland’ naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek opgenomen. Bij ingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 35 centimeter is archeologisch onderzoek nodig.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Verkeersanalyse

Bijlage 3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek bedrijvigheid

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek tennisbaan

Bijlage 8 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Bijlage 9 Verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie ten westen van de Pastoorsweg 60

Bijlage 10 Verkennend en nader bodemonderzoek (deellocaties A en B)

Bijlage 11 Verkennend en nader bodemonderzoek (deellocaties C en D)

Bijlage 12 Verkennend en afperkend bodemonderzoek NEN 6740

Bijlage 13 Verkennend bodemonderzoek nabij Pastoorsweg 60

Bijlage 14 Quickscan luchtkwaliteit

Bijlage 15 Notitie spuitzonering

Bijlage 16 Quickscan klimaatadaptatie

Bijlage 17 Onderzoek lichthinder

Bijlage 18 Beplantingsplan

Bijlage 19 Stikstofonderzoek

Bijlage 20 Quickscan ecologie

Bijlage 21 Soortgericht onderzoek steenuil en marterachtigen

Bijlage 22 Bureau- en inventariserend veldonderzoek archeologie

Bijlage 23 Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 24 Participatieplan