

**Gemeente Epe,
Bestemmingsplan Vulcanus, 1^e partiële herziening**

tevens ruimtelijke onderbouwing ex art 19 lid 2 WRO



**Gemeente Epe,
Bestemmingsplan Vulcanus, 1^e partiële herziening**

tevens ruimtelijke onderbouwing ex art 19 lid 2 WRO

toelichting

opdrachtgevers:

Gemeente Epe
Postbus 600
8160 AP Epe

Nijhuis Bouw B.V.
Postbus 241
7460 Rijssen

locatie:

Vulcanusterrein te Vaassen (terrein voormalige gieterij Vulcanus)

Status:

Definitief

Datum:

september 2007

Inhoudsopgave

TOELICHTING

Inhoudsopgave.....	3
1 INLEIDING.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Bij het plan behorende stukken	7
2 BELEIDSKADER.....	8
2.1 Nota Ruimte	8
2.2 Streekplan Gelderland 2005	8
2.3 Kwalitatief woonprogramma 2005-2015	10
2.4 Waterbeleid	10
2.5 Woonvisie 2005-2015 gemeente Epe	12
3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	13
3.1 Historie.....	13
3.2 Natuurwaarden	13
3.3 Archeologie	14
4 PLANBESCHRIJVING.....	15
4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	15
4.2 Infrastructuur/ Verkeersontsluiting en parkeren.....	16
4.3 Duurzaam bouwen.....	16
5 WATERHUISHOUDING	17
6 MILIEUASPECTEN	18
6.1 Inleiding.....	18
6.2 Bodem.....	18
6.3 Milieuzonering.....	20
6.4 Geluidhinder.....	22
6.5 Luchtkwaliteit	26
6.6 Externe veiligheid	26
7 JURIDISCHE PLANOPZET	28
7.1 Inleiding.....	28
7.2 De plankaart.....	28
7.3 De voorschriften.....	28
8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	29
8.1. Inspraak en bespreking voorontwerp tijdens de raadscommissie.....	29
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro	29
8.5 Economische uitvoerbaarheid	29
STAAT VAN WIJZIGINGEN.....	30
A Plankaart.....	30
B Planvoorschriften	30

Bijlagen (afzonderlijk bijgevoegd):

1. Notitie herontwikkeling Vulcanusterrein Vaassen, Bodemkwaliteit en – gebruik na bodemsanering, Royal Haskoning Nederland B.V. Milieu, d.d. 21 maart 2007
2. Watertoets Vulcanusterrein Vaassen, brief Waterschap Veluwe, d.d. 20 februari 2007
3. Beoordeling beschermde soorten Vulcanus II Vaassen, Bureau Waardenburg, d.d. 23 februari 2007
4. Deelherziening bestemmingsplan Vulcanus II te Vaassen, Industrielawaai-aspecten in verband met woningbouw, LBP B.V., d.d. 12 maart 2007
5. Besluit vaststelling hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, Provincie Gelderland, d.d. 6 november 2006
6. Luchtkwaliteit geactualiseerde versie, Woningbouw Vulcanus Vaassen, LBP B.V., d.d. 19 juni 2007
7. Verantwoording Groepsrisico Vulcanusterrein Vaassen, in relatie tot woningbouw, Tebodin B.V., d.d. 25 oktober 2006
8. Brief B&W gemeente Epe aan Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, Gemeente Epe, d.d. 1 november 2006
9. Advies VNOG, d.d. 2 november 2006

Externe bijlagen:

1. Bestemmingsplan Vulcanus met bijlagen.
2. Stedenbouwkundig plan: “Tussen de Enken”, Wonen op de Vulcanus (Inbo Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, januari 2006).

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Vulcanus, 1^e partiële herziening.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

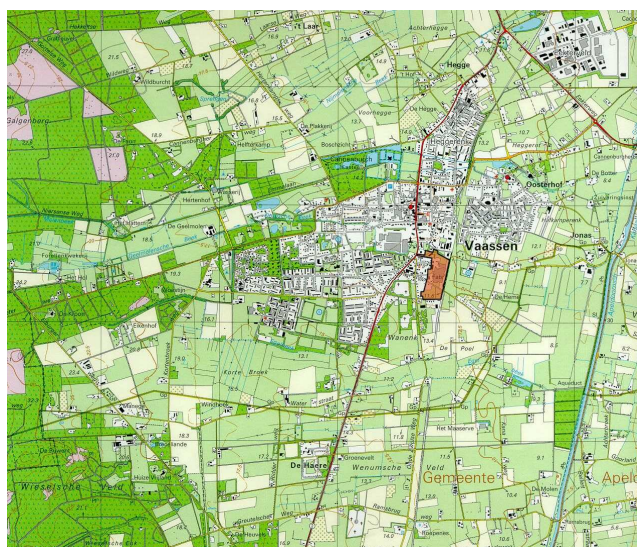
Het bestemmingsplan Vulcanus van de gemeente Epe is op 23 maart 2006 door de gemeenteraad van Epe vastgesteld en op 7 november 2006 door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd (besluit nr. RE2006.9414). Er is geen beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, zodat het plan met ingang van 3 januari 2007 onherroepelijk is geworden en daarmee rechtskracht heeft. Het bestemmingsplan is de vertaling van het stedenbouwkundig plan "Tussen de Enken" (Wonen op de Vulcanus). Vanwege het feit dat de begrenzing van de geluidszone van industrieterrein de Pirk op basis van artikel 41 van de Wet geluidhinder niet in het ontwerp bestemmingsplan Vulcanus was opgenomen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan besloten het deelgebied dat binnen de begrenzing viel van de geluidszone toch buiten de vaststelling gehouden. Het ging daarbij om 6 halfvrijstaande woningen aan de "Hof", 10 aaneengesloten woningen langs "De Laan" en 8 gestapelde appartementen in een woongebouw "De Villa".

Uitgangspunt was dat de begrenzing van de geluidszone eerst moet worden aangepast door middel van herziening van bestemmingsplan De Pirk voordat dit deel van het stedenbouwkundig plan kan worden omgezet in een bestemmingsplan. Inmiddels is de geluidscontour van het bedrijventerrein de Pirk aangepast door de onherroepelijke herziening van bestemmingsplan De Pirk, waardoor er voor het deelgebied (wat buiten de vaststelling is gehouden) geen wezenlijke milieuhygiënische belemmeringen meer zijn. Voor dit laatste deel van het stedenbouwkundig plan is een juridisch planologische vertaling gemaakt dat voldoet aan de huidige juridische en beleidsmatige randvoorwaarden en tevens de basis kan bieden als ruimtelijke onderbouwing voor een procedure ex artikel 19 lid 2 WRO. In hoofdstuk 6.4.2. wordt nader op ingegaan op met name de industrielawaaiaspecten in verband met de voorgenomen woningbouw in dit deel van het Vulcanusterrein.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied van deze herziening vormt een klein gedeelte in de noordoosthoek van het Vulcanusterrein. In figuur 1 is de ligging van het Vulcanusterrein in Vaassen aangegeven, dat is gelegen aan de zuidoostzijde van Vaassen.

Figuur 1 Ligging van Vulcanusterrein te Vaassen



Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Dorpsche Beek en de aan de oostzijde door de Laan van Fasna. Aan de westkant en de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het vigerende bestemmingsplan Vulcanus. Het betreft hier aan de westkant de groene ruimte in de kern van geprojecteerde woongebied van Vulcanus en aan de zuidkant door de geprojecteerde halfvrijstaande woningen aan Het Hof en de aaneengesloten woningen aan de Laan van Fasna. Dit zijn de zelfde typen woningen als die binnen deze herziening vallen (met uitzondering van "De Villa").

Het totale Vulcanusterrein is circa 6 ha groot. De onderhavige herziening heeft een grootte van circa 0,8 ha.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende planologische regime is het bestemmingsplan De Pirk, dat op 13 mei 1976 is vastgesteld en op 15 juni 1977 goedgekeurd. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij KB van 27 april 1981. Het bestemmingsplan De Pirk is totaal 9 keer partieel herzien; voor het laatst vastgesteld door de raad op 15 februari 1996 en goedgekeurd op 1 mei 1996. De geldende bestemmingen zijn divers, maar voornamelijk bedrijfsmatig van karakter. Woningbouw vigerend is op basis van dit bestemmingsplan dan ook niet mogelijk. De onderhavige herziening voorziet wel in de gewenste woningbouwontwikkeling, welke is neergelegd in het stedenbouwkundige plan "Tussen de Enken".

1.4 Bij het plan behorende stukken

De eerste partiele herziening van het bestemmingsplan Vulcanus omvat een kaart (schaal 1:1000) en een toelichting. Het deel dat van het ontwerp bestemmingsplan Vulcanus naar aanleiding van zienswijzen en milieuhygiënische beperkingen buiten de vaststelling is gehouden wordt met deze herziening weer bij het moederplan Vulcanus getrokken. Het tot dusver vigerende bestemmingsplan De Pirk vervalt dan voor dit deel. Op de plankaart is onder meer aangegeven welk gebied het plan omvat en welke bestemmingen er in deze herziening voorkomen. Op de plankaart wordt een aantal goot- en bouwhoogten beperkt aangepast aan moderne eisen. Voorts zijn er aanduidingen op de kaart aangebracht.

De voorschriften worden niet herzien. De bepalingen van het moederplan (Bestemmingsplan Vulcanus) blijven onverminderd van kracht.

De toelichting bevat de verantwoording van het plan. Hierin wordt ingegaan op de huidige situatie, het relevante beleid, de relevante milieuaspecten en wordt het plan op hoofdlijnen toegelicht. Het laatste hoofdstuk bevat de resultaten van het gevoerde overleg en het overleg met de bevolking.

In de bijlagen zijn de achterliggende documenten en informatie opgenomen, zoals de rapportages van de uitgevoerde onderzoeken.

2 BELEIDSKADER

In het bestemmingsplan Vulcanus zijn alle relevante beleidskaders beschreven. De meeste van deze beschreven beleidskaders zijn nog actueel. In dit hoofdstuk worden met betrekking tot deze partiële herziening alleen die beleidskaders beschreven voor zover dit een actualisatie betreft van de eerder beschreven beleidskaders. Zo is bijvoorbeeld het streekplan Gelderland 1996 vervangen door het streekplan Gelderland 2005.

2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, onderdeel van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's, opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het Rijk. Daarbij dient in eerste instantie de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande stedelijke gebied te worden verbeterd. Binnen de steden zal aandacht worden besteed aan meer *centrumstedelijk* wonen en minder aan eenzijdige woonmilieus. Er wordt daarnaast met name gewezen op het herstel van de balans tussen "rood en groen/blauw" oftewel bebouwing en recreatieve ruimte in en om de stad. Voor stedelingen moeten voldoende dagrecreatieve mogelijkheden in de directe omgeving zijn, in stadsparken en op het water. Onder het motto "decentraal wat kan, en centraal wat moet" legt het Rijk de regierol voor het beleid inzake wonen in de nota vooral bij het lokale niveau neer. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. De provincies geven slechts op regionaal niveau de kaders aan.

Verder geeft de Nota aan dat van een deel van de Nederlandse woningvoorraad en woonmilieus niet meer volledig voldoet aan de huidige eisen. Sociale en economische ontwikkelingen leiden tot een omslag in de ontwikkeling van beleid (verbreding naar kwaliteit. Drie principes zijn nu: vergroten keuzevrijheid van de burger; aandacht voor maatschappelijke waarden; betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Overheid en marktpartijen trekken samen op bij de uitvoering van het woonbeleid.

2.2 Streekplan Gelderland 2005

In het streekplan *Gelderland 2005* (vastgesteld op 29 juni 2005) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Voor wat betreft de regio Noord-Veluwe refereert het streekplan aan de Regionale structuurvisie Noord Veluwe van januari 2004 waarin de samenwerkende gemeenten in deze regio de volgende hoofddoelstelling hanteren: "zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn". Vanuit deze hoofddoelstelling zijn vijf sturingswensen opgesteld. Verder geeft deze structuurvisie aan dat een aanzienlijk deel van de regionale woningbouwopgave (circa 40 %) zal plaatsvinden in de vorm van inbreiding. Bij inbreiding gaat het om herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied. Van de gemeenten binnen de regio neemt Harderwijk het leeuwendeel van de herstructurerings- en intensiveringopgave voor haar rekening.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de gemeenten - samenwerkend in regio's- voorzien in een aanbod aan woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma. Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De sociaal-culturele infrastructuur is een bepalende factor voor de kwaliteit van de samenleving. Uitgangspunt is om bij ruimtelijke inrichtingsplannen ook voorzieningen te realiseren die nodig zijn om een goede sociaal-culturele infrastructuur in stand te houden of op te bouwen. Functies moeten zo worden gesitueerd ten opzichte van aanwezige voorzieningen dat deze bereikbaar zijn en er voldoende draagvlak voor blijft bestaan.

Zowel in nieuw als in bestaand bebouwd gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Het water in de stad wordt met het omringend watersysteem als één geheel beschouwd. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel worden voorkomen.

Ten slotte worden er voor de Regio Noord Veluwe een negental groene wiggen genoemd, waaronder voor dit plangebied van belang:

- de groene wig Epe - Vaassen en
- de groene wig Vaassen – Epe

Doel van deze groene wiggen is dat de krans van dorpen, stadjes en steden niet dichtslibt en volledig versteent. Het Veluwebeleid is gericht op het veiligstellen van de nog gave randen in de vorm van deze groene wiggen. De groene wiggen kennen een karakteristieke verweving van functies.

In het streekplan *Gelderland 2005* (vastgesteld op 29 juni 2005) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

2.3 Kwalitatief woonprogramma 2005-2015

De provincie Gelderland maakt afspraken met de gemeente over woningbouw via het kwalitatief woonprogramma, dat een onderdeel vormt van de provinciale woonvisie waarin per regio een invulling (aantal te bouwen woningen) wordt gegeven en formeel een uitwerking is van het streekplan. De gemeenten hebben de taak om gezamenlijk in regionaal verband, de regionale woonopgave te realiseren. Per gemeente zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsrichting van het lokale woonprogramma. Volgens het afsprakenkader dient de gemeente Epe zich in de periode 2005-2015 extra in te spannen voor de volgende aandachtspunten:

- meer woningen te realiseren als koopwoningen met een maximale koopprijs v.o.n. van € 160.000;
- meer woningen realiseren als goedkopen huurwoningen;
- het aandeel dure koopwoningen regionaal gelijk te houden;
- levensloopbestendige woningen realiseren in de nieuwbouw of in de bestaande bouw gelijk aan de ambities en programma's;
- in de periode 2005 tot en 2015 in de regio Noord-Veluwe 9.500 woningen netto te realiseren.

2.4 Waterbeleid

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn heeft tot doel oppervlaktewater en grondwater kwalitatief en kwantitatief te beschermen en verbeteren. De richtlijn volgt de stroomgebiedsbenadering. De hoofddoelen van de Kaderrichtlijn zijn:

- het bereiken van een goede chemische en ecologische kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- het realiseren van een forse vermindering van lozingen en emissies naar het oppervlaktewater van stoffen die het milieu schaden;
- het bewerkstelligen van een aanzienlijke vermindering van huidige en toekomstige verontreiniging van grondwater.

De lidstaten van de Europese Unie hebben de wettelijke plicht om de kaderrichtlijn in hun wetgeving vast te leggen en te laten doorwerken in hun plannen. De doelen chemisch en ecologisch moeten in 2015 voor alle waterlichamen gehaald zijn. In 2009 moeten de te bereiken resultaten vastgelegd zijn in een Stroomgebiedbeheersplan.

Naar aanleiding van de extreem hoge waterstanden op de grote rivieren in 1993 en 1995 en de wateroverlast door extreme neerslag in 1998, is in 1999 de Commissie Waterbeheer 21e Eeuw ingesteld. Het advies van deze commissie is overgenomen in het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water", dat drie belangrijke onderdelen heeft:

- Waterbeleid moet worden gebaseerd op de stroomgebiedsbenadering.
- De watertoets en de waterparagraaf zijn verplichte onderdelen van ruimtelijke planprocedures en ruimtelijke plannen.
- De trits vasthouden-bergen-afvoeren is leidraad bij de keuze van maatregelen, waarbij:
 - a. neerslagwater zo veel mogelijk in het eigen gebied wordt geborgen;
 - b. alleen overtollig water (zo traag mogelijk) afgevoerd wordt.

Ter uitvoering van het kabinetsstandpunt is medio 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Uitvoering van het akkoord moet er toe leiden dat het watersysteem in 2015 op orde is.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het provinciale waterbeleid is vastgelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 - 2009 (2004). Uitgangspunt van dit plan is om in 2030 is het waterbeheer volledig op orde te hebben. Het Waterhuishoudingsplan dient om te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies. Het beleid gericht op specifieke functies zorgt ervoor dat de bijzondere vereisten van het watersysteem ter plaatse afgestemd worden op die functie. Een van de onderscheiden functies is het stedelijk gebied. Deze functie heeft betrekking op alle bebouwde kommen in Gelderland, waar de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht moeten zijn op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor het herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt een norm van eens in de 100 jaar. Nieuw stedelijk gebied kan alleen ontwikkeld worden als grondwateroverlast wordt voorkomen zonder daarmee waterhuishoudkundige problemen in het stroomgebied te veroorzaken. Watertekort in stedelijke gebieden wordt zoveel mogelijk ondervangen door maatregelen die erop gericht zijn gebiedseigen water vast te houden. De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkeling, herinrichting en herstructurering dient waterneutraal te zijn en wordt benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

Het Waterschap Veluwe is belast met het beheer en onderhoud van de watergangen in de gemeente Epe en heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan Veluwe 2002 tot 2006. Wat de waterkwantiteit betreft, stelt het waterschap eisen aan de maximale belasting van het waterlopenstelsel met water uit het stedelijke gebied. Dit resulteert in voorwaarden voor de afvoer- en bergingscapaciteit van de stedelijke waterlopen. Daarnaast stelt het waterschap eisen aan het profiel van de watergangen in verband met onderhoud en doorstroming. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen grondwaterneutraal zullen plaatsvinden.

Het Waterschap stelt ook randvoorwaarden aan de kwaliteit van het open water en daarmee aan het water dat op het oppervlaktewater wordt geloosd. Er worden bijvoorbeeld eisen gesteld aan riooloverstorten en afkoppeltechnieken. In het kader van onder meer dit voornemen hebben de gemeente en het waterschap direct overleg.

2.5 Woonvisie 2005-2015 gemeente Epe

Op 19 januari 2006 is de Woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Eén van de impulsen om te komen tot de woonvisie was het nieuwe streekplan Gelderland dat de gemeenten meer ruimte geeft in de ontwikkeling van plannen voor het grondgebied. Eén van de eisen hiervoor is dat er een gemeentelijke visie komt op het gebied van volkshuisvesting ofwel een woonvisie. De gemeenten hebben de taak om gezamenlijk in regionaal verband (Noord Veluwe), de regionale woonopgave te realiseren.

Voor Epe zijn er twee actuele aspecten die rol spelen:

1. de mogelijkheid van integratie van wonen, zorg en welzijn;
2. de problematiek van betaalbaar wonen voor ouderen en jongeren.

De woonvisie geldt als richtinggevend beleidskader en geeft de ambities weer voor het meest gewenste kwantitatieve en kwalitatieve woonprogramma van 2005 en 2015.

3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

3.1 Historie

De voormalige inrichting en bebouwing van het Vulcanusterrein bestond uit bedrijfsgebouwen en gebouwen ten dienste van de ijzergieterij. De gebouwen waren sterk verouderd en aantoonbaar vervuild. De mogelijkheid om de gebouwen te hergebruiken bleek niet realistisch. Inmiddels zijn de gebouwen van de fabriek gesloopt, waarbij de grond is geroerd/vergraven en de verhardingen en betonelementen zijn verwijderd. Voor de verdere historische beschrijving van het Vulcanusterrein kan worden verwezen naar “hoofdstuk 4.31. *Historische ontwikkeling*” van de toelichting van het bestemmingsplan Vulcanus.

3.2 Natuurwaarden

Het plangebied ligt niet in speciaal aangewezen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn. Ook ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een dergelijke speciale beschermingszone. Dit betekent dat hier alleen de Flora- en faunawet van toepassing is en niet de Natuurbeschermingswet.c.q. De Habitatrichtlijn.

In het kader van het bestemmingsplan Vulcanus is in het voorjaar van 2003 door bureau Waardenburg een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is een ontheffing aangevraagd en verkregen op basis van de Flora en Faunawet. De benodigde ontheffing is op 21 juli 2004 verkregen. Zie verder hoofdstuk 4.1.7. van de toelichting van het bestemmingsplan Vulcanus.

In verband met deze herziening is een actualisatie van het eerder uitgevoerde onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport Quick scan in het kader van de Flora- en Faunawet van 23 februari 2007, dat als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

De conclusies en aanbevelingen van dit rapport zijn als volgt. Het plangebied heeft een marginale betekenis voor algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels. Het voorkomen van strikt beschermende vissoorten in de Dorpsche beek is niet uit te sluiten (Beekprik en Bermpje). Aangezien er op grond van de ingreep (woningbouw) geen verbodsbepalingen zullen worden overtreden, is er geen noodzaak voor het aanvragen van een algemene ontheffingsaanvraag. Hierbij is uitgegaan dat benodigde mitigerende maatregelen zullen worden uitgevoerd, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht.

Aanbevolen wordt om de beekbegeleidende beplanting weer te herstellen door lokale aanplant van de zwarte els. Verder wordt aanbevolen in de oeverzone geen kruidachtige soorten aan te planten; deze komen op een gegeven moment van zelf. Aanbevolen wordt om verstoring/ betreding van de Dorpsche beek zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door de oeverzone uit te rasteren.

Verder wordt aanbevolen om de aanwezige stobben weg te halen voor half maart in verband met de vestiging van broedvogels. Ten slotte wordt aanbevolen de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen dan wel het terrein te controleren op nesten.

3.3 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Vulcanus is in 2003 door het bureau Vestigia Archeologie & cultuurhistorie een archeologische effectrapportage uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek kwam naar voren dat het niet noodzakelijk is nader archeologische onderzoek uit te voeren. Wel verdient het aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Met name door de bouw en aanleg van de voormalige ijzergieterij is de bodem vrijwel volledig verstoord. Voor verder toelichting kan worden verwezen naar hoofdstuk 4.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Vulcanus (zie externe bijlage 1) en het onderzoek dat als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

4 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk geeft de ruimtelijke opzet van het plangebied.

4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het bestemmingsplan Vulcanus is de juridisch planologische vertaling van het stedenbouwkundig plan dat is vastgelegd in het document “Tussen de Enken, wonen op de Vulcanus”. In dit document wordt een gedetailleerde omschrijving gegeven van het plan, de achtergronden en de ambitie van het stedenbouwkundig plan. In deze herziening wordt het gedeelte wat buiten de vaststelling is gehouden aan de hand van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan weer terug gebracht binnen de grenzen van het bestemmingsplan Vulcanus.

Stedenbouwkundig plan “Onder de Enken”



De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn daarbij niet gewijzigd, zodat kan worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Vulcanus alsmede het stedenbouwkundig plan “Tussen de Enken, wonen op de Vulcanus”. Beide documenten zijn als externe bijlagen 1 en 2 bij dit plan gevoegd.

Het stedenbouwkundig plan Vulcanus is gebaseerd op twee belangrijke uitgangspunten: aansluiting op de morfologie van het dorp en integratie van wonen en landschap. Dit heeft zich vertaald in een sterk landschappelijke rand en een (tuin)stedelijke binnenwereld.

De open ruimten in het plan waarborgen een integratie van het landschap en woongebied en bieden een hoge woonkwaliteit. De typologie van de woningen bestaat uit een dorps karakter. De bebouwing is kleinschalig en de vormgeving sluit aan op de aangrenzende bestaande dorpsstructuur. Het plangebied is ingedeeld in verschillende buurtjes met een eigen sfeer van bebouwing en openbare ruimte. De verschillen in sfeer en inrichting sluiten aan op de functies van de ruimten. Door deze verschillen in sfeer en ruimtelijke werking ontstaat er een sterke identiteit per plek. Een aantal sfeerbepalende en ruimtelijke dragers maken het plan tot een eenheid en verankeren het plan op een natuurlijke manier aan zijn omgeving.

In deze herziening gaat het om:

- een deel van “Het Hof” (6 halfvrijstaande woningen), de centrale ruimte in het noordelijk plandeel dat wordt gekenmerkt door statige woningen, gegroepeerd rondom een zorgvuldig ingerichte buitenruimte, als uitloper van de beekzone;
- een deel van “De Laan” (10 aaneengesloten woningen) als onderdeel van De Laan van Fasna, de bestaande rondweg van Vaassen., Deze laan wordt begeleidt door laanbeplanting en een waterloop. De zone aan de oostzijde van het plangebied is dichtbegroeid en heeft zoveel kwaliteiten dat deze wordt gehandhaafd. Alleen ter plaatse van de groene wig en de hoofdentree van het gebied wordt deze doorbroken, zodat hier visueel contact tussen de wijk en het landschap mogelijk is. Tussen de oostelijke bebouwingsrand en de beplantingsstrook is een intermediaire zone gepland, die bestaat uit een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en een groene strook van solitaire bomen in gras. De sfeer en inrichting sluit aan bij die van het veld en het woongebouw “De Villa” (8 gestapelde appartementen).
- “De Villa”, aan het einde van een bomenlaan en vlak aan de Dorpsche Beek aan het begin van Het Hof. De Villa geldt als een van de vier bakens van het plangebied en zal een moderne uitstraling krijgen. Het woongebouw heeft buiten de bouwmassa geen eigen privétuin.

4.2 Infrastructuur/ Verkeersontsluiting en parkeren

Verwezen wordt naar het bestemmingsplan Vulcanus, hoofdstuk 4.4.

4.3 Duurzaam bouwen

Hierbij kan worden verwezen naar hoofdstuk 4.2. van het bestemmingsplan Vulcanus dat als externe bijlage 1 bij deze herziening is gevoegd.

5 WATERHUISHOUDING

Voor de waterhuishouding in het plangebied is een zogeheten waterstructuurvisie ontwikkeld. Daarbij is duurzaam stedelijk waterbeheer het uitgangspunt. Dit betekent dat voor de afvoer van schoon regenwater zoveel mogelijk wordt aangesloten op het natuurlijk neerslag-afvoer-patroon. Regenwater wordt bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem, net zoals in een niet verstedelijkte situatie het geval is. Bij te hoge grondwaterstanden is vertraagde afvoer via de bodem naar het oppervlaktewater mogelijk.

Ten behoeve van de planvorming zijn door Tauw BV in overleg met de opdrachtgever en de stedenbouwkundige de mogelijkheden voor de toekomstige waterhuishouding verkend. De doelstellingen van duurzaam stedelijk waterbeheer zijn uitgewerkt in de Waterstructuurvisie Vulcanusterrein, d.d. 14 augustus 2001. Het regenwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In het plan is rekening gehouden met twee infiltratievoorzieningen. Eén voor het noordelijke deel en één voor het zuidelijke deel van het woongebied.

Over de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied en de afstroming op de Dorpsche Beek is overleg gevoerd met het Waterschap Veluwe. Het Waterschap Veluwe heeft op 7 september 2001 bij brief (kenmerk: 01003154/RtT/yr) ingestemd met de "Waterstructuurvisie Vulcanusterrein in Vaassen". De Waterstructuurvisie is als bijlage 7 bij het bestemmingsplan Vulcanus gevoegd.

In februari 2007 is aan het Waterschap Veluwe verzocht om in kader van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening een actualisatie van de watertoets betreffende het bestemmingsplan c.q. de eerste herziening van het bestemmingsplan Vulcanus te Vaassen. Het Waterschap geeft in haar brief van 20 februari 2007 (kenmerk 130371/RtT/aj) aan dat in hoofdstuk 4.1.6. van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft de waterhuishouding verwezen wordt naar de door Tauw in 2001 opgestelde waterstructuurvisie. Het waterschap geeft aan dat deze waterschapstructuurvisie nog steeds actueel is en voor de duurzame omgang met regenwater als uitgangspunt voor de 1^e herziening van het bestemmingsplan Vulcanus gebruikt kan worden. Het Waterschap heeft dan ook geen opmerkingen over de waterparagraaf met betrekking tot deze 1^e herziening. De reactie van het waterschap is als bijlage 2 bij dit plan gevoegd.

6 MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (verder: Bro) is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om onderzoek te doen naar de bestaande toestand van het plangebied en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling daarvan. Bij dit onderzoek moet tevens de uitvoerbaarheid van het plan worden betrokken. Het beoordelen van de milieuaspecten vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan Vulcanus zijn de milieuaspecten uitvoerig onderzocht en beschreven. De relevante onderzoeken zijn als bijlagen bij de bestemmingsplan gevoegd. De meeste van deze onderzoeken zijn nog voldoende actueel. Alleen voor zover actualisatie noodzakelijk is zijn in dit hoofdstuk de resultaten van de aanvullende c.q. geactualiseerde onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Daarnaast zal nader worden ingegaan op de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid.

6.2 Bodem

6.2.1 Algemeen

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. In de Handreiking bestemmingsplannen (Van streekplan naar bestemmingsplan, december 2002) hebben gedeputeerde staten aangegeven in welke gevallen bodemonderzoek vereist is en aan welke eisen het onderzoek moet voldoen. Eén van de vereisten is dat bodemonderzoeken niet meer dan 5 jaar oud mogen zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Hiernaast geldt dat de gemeente Epe bevoegd gezag is in het kader van het Bouwstoffenbesluit. In het Bouwstoffenbesluit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van de voormalige ijzergieterij Vulcanus en de zuidelijk aangrenzende percelen zijn in de periode 1994 tot 2007 bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betroffen de volgende onderzoeken:

- Inventariserend bodemonderzoek R3410439.H01/GJI door Tauw Milieu d.d. juli 1995
- Aanvullende bodemonderzoek en Saneringsplan 15607. D1739. AO/R003 /DVD /SEP door Haskoning d.d. oktober 1996/3k
- Verkennend bodemonderzoek G1262.AO/R001/LR/GR door Haskoning d.d. 15 juli 1998
- Verkennend en afperkend bodemonderzoek H0058.BO/R001/DCD/IP door Haskoning d.d. 1 april 1999
- Aanvullende onderzoek H0058.CO/B002/DVD/SEP door Haskoning d.d. 2 juli 1999
- Concept saneringsplan L0893.AO/R002/JVG/SF door Haskoning d.d. 5 november 2001
- Milieutechnisch onderzoek Vulcanusterrein en omgeving door Royal Haskoning d.d. 18 oktober 2001
- Asbestonderzoek, 9M0495.01, opgesteld door Royal Haskoning, d.d. 8 januari 2004
- Saneringsplan, L0893.AO/R002/JVG/SF, opgesteld door Royal Haskoning, d.d. 16 maart 2004
- Interim evaluatierapport van de bodemsanering, 9R0257.01/R0003/Nijm, d.d. 8 mei 2007

6.2.2 Onderzoeksresultaten en sanering

Uit de in 6.2.1. genoemde onderzoeken werd vastgesteld dat er sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Over een groot relatief deel van het voormalige bedrijfsterrein kwamen in de geroerde puinhoudende grond licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie voor. Plaatselijk bevonden zich in de ongeroerde ondergrond en het grondwater spots met minerale olie en vluchtige aromaten voor.

In het kader van de door Nijhuis/ Hegeman V.O.F. in uitvoering genomen herontwikkeling van het voormalige Vulcanus- terrein is een bodemsanering uitgevoerd. Vooruitlopend op het evaluatierapport dat is opgesteld ter instemming van de provincie Gelderland van de gehele bodemsanering is in de notitie van "Royal Haskoning van 21 maart 2007 een beschrijving gegeven van de gerealiseerde bodemkwaliteit en het daarin gerelateerde bodemgebruik na bodemsanering. Over de reeds behaalde saneringsresultaten wordt/ is een tussentijds evaluatierapport opgesteld ter ambtelijke accordering. Over het uiteindelijke definitieve evaluatierapport zal een formele beschikking worden afgegeven. Het evaluatierapport vormt de onderbouwing c.q. voorwaarde van de totale milieuhygiënische bodemkwaliteit voor de geprojecteerde woonbestemming op het voormalige bedrijfsterrein. Zie verder hoofdstuk 4.1.5 van de toelichting op het bestemmingsplan Vulcanus (externe bijlage 1) en de notitie "Herontwikkeling Vulcanus-terrein Bodemkwaliteit en –gebruik na bodemsanering" van 21 maart 2007 als opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van deze herziening.

Uit het interim evaluatierapport van de sanering blijkt dat de bodemsaneringwerkzaamheden in de periode januari tot augustus 2006 zijn uitgevoerd conform het saneringsplan, dat wil zeggen er was sprake van meer grond dat afgevoerd moest worden dan in eerste instantie was ingeschat. Het hierdoor ontstane tekort aan (geschikte) gebiedseigen grond is gecompenseerd met schone grond aangevoerd van elders.

Uit de analyseresultaten van controlemonsters van de bodem en wanden van de ontgraven spots en gesloopte kelders blijkt dat alle verontreinigingen met minerale olie (en BTEX) in de ongeroerde ondergrond geheel zijn verwijderd tot de desbetreffende streefwaarden. In een enkel controle monster is de streefwaarde voor minerale olie nog in zeer geringe mate overschreden, echter dit is geen aanleiding tot een aanvullende ontgraving geweest.

De aanwezige lokale grondwaterverontreinigingen met minerale olie en (in mindere mate) vluchtige aromaten zijn middels bemalingen tijdens de grondsanering verwijderd. Op basis van de controleresultaten is er geen noodzaak gebleken tot uitvoering van een eventuele aanvullende grondwatersanering.

Een definitief evaluatierapport zal pas worden geleverd na afronding van de grondwerkzaamheden voor het woonrijp maken. Het definitieve evaluatierapport wordt voorgelegd aan de provincie Gelderland, ter instemming middels een formele beschikking.

Beoordeling

De na de sanering plaatselijk achtergebleven licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater aangetroffen licht verhoogde gehalten van een aantal stoffen vormen voor geen enkele gebruik een belemmering. De bodem van de locatie is dus geschikt voor woningbouw.

Er dient bij de verwerking van grond en puin afkomstig van de locatie en eventueel aangevoerde grond en bouwstoffen gewerkt te worden overeenkomstig de regels van het Bouwstoffenbesluit. Hiervoor moet de te verwerken grond en andere bouwstoffen in veel gevallen zijn voorzien van een partijkeuring, uitgevoerd door een geaccrediteerd onderzoeksbureau. Daarnaast is voor de gemeente Epe een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Vrijkomende grond mag als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem. Voordat de grond mag worden toegepast volgens de bodemkwaliteitskaart dient hiervoor een melding te worden ingediend.

6.3 Milieuzonering

6.3.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Epe als vertrekpunt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 1999. Binnenkort zal in 2007 een herziening van deze uitgave worden gepubliceerd. In de uitgave van 1999 en de concept uitgave 2007 is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

grootste genoemde aan te houden afstand	milieucategorie
10 meter	1
30 meter	2
50 en 100 meter	3
200 en 300 meter	4
500, 700 en 1.000 meter	5
1.500 meter	6

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Dit omgevingstype is daarmee referentiekader voor de overige omgevingstypen. Voorbeelden van andere omgevingstypen zijn drukke woonwijk, gemengd gebied, bedrijvigheid en natuurgebied. Dat een gebied minder gevoelig is dan een rustige woonwijk kan aanleiding zijn voor een correctie: voor één of meer milieuaspecten kan een afstandsstep lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter.

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

6.3.2 Onderzoeksresultaten

Bij het onderzoek wordt de feitelijke invloed meegenomen op basis van de bestaande situatie en bestaande bestemming. Er wordt echter ook gekeken naar de potentiële invloed op basis van de theoretische bestemming als deze afwijkt van de feitelijke. Het plangebied kan worden gekenmerkt als een "rustige woonwijk". Er zijn geen redenen om af te wijken van de basiszonering en uit te gaan van een ander type referentiegebied. Het gebied grenst aan de noordkant aan het bedrijventerrein c.q. het onherroepelijk bestemmingsplan De Pirk, waarvan het onderhavige plangebied ook deel vanuit maakte. Op dit bedrijventerrein komen de volgende bedrijven voor:

- Fysiosportcentrum Veenstade, adres Veenweg 5;
- Model- en manquettebouw Ter Weeme VOF, Veenweg 9;
- Horecdecoraties N. Fernhout, Veenweg 17;
- Puzzels, De Denker B.V., Veenweg 19;
- Machinefabriek Buitenhuis & Zn, Veenweg 10, 21 en 23
- Kringloopcentrum Stilema, Stationsstraat 60;
- Pronto Interieurprojecten in Metaal, De Pirk 9;
- PTT telefooncentrale, De Pirk 16;
- Autobedrijf Favoriet, Laan van Fasna 15;
- Opslag toiletwagens, Veenweg ongenummerd achter nr. 17 en 19.

Al deze bedrijven vormen qua bedrijven en milieuzonering op basis van de VNG brochure 1999 en de concept brochure 2007 geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw. Het gaat in alle gevallen om relatief lichte categorieën bedrijfstypen.

Daarnaast is er buiten het bedrijventerrein De Pirk nog het LPG tankstation van de Familie Klink aan de oostzijde van het plangebied c.q. de Laan van Fasna. Op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering wordt een minimumafstand van 100 meter aangegeven ten opzichte van "een rustige woonwijk". Het plangebied ligt buiten deze 100 meter afstandszone, waarmee er geen probleem is vanuit de systematiek van bedrijven- en milieuzonering. Voor de toets externe veiligheid en de daarmee wettelijk vereiste afstanden wordt verwezen naar hoofdstuk 6.6. van deze toelichting.

6.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de Laan van Fasna, het industrieterrein De Pirk en het BP Servicestation Klink BV Vaassen aan oostzijde van de Laan van Fasna. Derhalve worden verkeers- en industrielawaai nader beschouwd. Overige wegen hebben een 30 km snelheidsregime, waarvoor geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

6.4.1 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De herziene wet leidt echter niet tot andere conclusies dan die zijn opgenomen in de in hoofdstuk 4.1.1. van de toelichting van het bestemmingsplan Vulcanus. De Laan van Fasna heeft als enige weg een geluidszone van rechtswege. Uit geluidstechnisch onderzoek, verricht door LBP d.d. 4 maart 2002 bleek dat de toekomstige geluidsbelasting van de Laan van Fasna de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (inmiddels 47 dB op basis van de nieuwe Wet geluidhinder) zal overschrijden.

Dit geluidsonderzoek is in 2005 geactualiseerd. De conclusies van dit onderzoek zijn in het rapport van december 2005 als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Met name de woningen aan de Laan van Fasna in het oostelijk deel van het Vulcanusterrein zullen worden belast met maximaal 51 dB(A) en 52 dB(A), de woningen aan de zuidzijde van het plangebied (niet relevant voor deze herziening) zullen worden belast met maximaal 54 dB(A) en 55 dB(A), uitgaande van het aanbrengen van Zeer Stil Asfalt over een lengte van circa 75 meter op de Laan van Fasna. Verder zullen de niet geluidsgevoelige functies aan de kant van de Laan van Fasna worden geprojecteerd. De tuinen worden eveneens aan de andere kant van de bebouwing c.q. de geluidsluwe zijde gepland. De gevel van de geprojecteerde woningen worden niet als geluidsgevoelig aangemerkt en het wettelijke binnenniveau van 35 dB(A) wordt niet overschreden.

Op basis van hiervan is door de gemeente Epe een procedure hogere grenswaarde opgestart. De hogere grenswaarde is door gedeputeerde staten van Gelderland op 6 november 2006 vastgesteld (besluitnr. 2006-018024).

6.4.2 Industrielawaai

Algemeen

Als een nieuw of herzien bestemmingsplan het mogelijk maakt op een industrieterrein bepaalde geluidshinderlijke bedrijven (de bedrijven als genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer) te vestigen, is de gemeenteraad verplicht gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan, een geluidzone rond dit terrein vast te stellen. De geluidsbelasting afkomstig van alle bedrijven op het terrein mag buiten de zone (die verder deel uitmaakt van het bestemmingsplan) niet hoger zijn dan 50 dB(A). Voorafgaand aan het vaststellen van de zone zal akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Het gemeentebestuur bepaalt vervolgens welke soorten geluidshinderlijke bedrijven op het terrein kunnen worden toegelaten in relatie tot de geluidsbelasting daarvan op bestaande (of geplande) woningen. De vastgestelde zone legt daarmee enerzijds beperkingen op aan de industrie (via bestemmingsplan en milieuvergunning) en anderzijds aan de bouw van nieuwe woningen in de zone rondom het industrieterrein.

De voorkeursgrenswaarde bij zones rond (nieuwe) industrieterreinen is 50 dB(A). De mogelijkheid bestaat om onder voorwaarden op verzoek een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde (tot maximaal 60 dB(A)) te verlenen. De Wet en de uitvoeringsbesluiten beschrijven in welke gevallen en onder welke criteria deze ontheffing kan worden verleend.

Zowel voor nieuwe als bestaande situaties geldt voor andere geluidsgevoelige bestemmingen een vergelijkbaar regime ten aanzien van grenswaarden en procedures als voor woningen.

In opdracht van Nijhuis/Hegeman V.O.F. uit Almelo zijn in verband met deze partiële herziening door het bureau LBP uit Nieuwegein akoestische onderzoeken uitgevoerd naar de invloed van geluid ten gevolge van bedrijven en wegverkeer op het onderhavige plangebied (van deze herziening) direct ten noorden van het reeds vastgesteld en goedgekeurde bestemmingsplan Vulcanus. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Deelherziening bestemmingsplan Vulcanus II te Vaassen, Industrie-lawaaiaspecten in verband met woningbouw" van 12 maart 2007. Het rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Hiermee zijn de eerder uitgevoerde onderzoeken door LBP uit 2002 als opgenomen in hoofdstuk 4.2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan Vulcanus geactualiseerd.

Voorgeschiedenis geluidszone industrieterrein De Pirk

Rondom de voormalige A-inrichting Gieterij Vulcanus was een zone ex artikel 41 van de Wet geluidhinder vastgesteld (bekrachtiging besluit gedeputeerde staten 3 maart 1988, nr. MW87.33556.MW3311). Bij het vaststellen van de zonegrens was destijds rekening gehouden met de geluidruimte van een aantal andere inrichtingen op het industrieterrein. Vanwege het vertrek en de ontmanteling van de ijzergieterij moest de geluidszone worden aangepast c.q. worden verkleind ten einde onder meer woningbouw op het voormalige terrein van de ijzergieterij mogelijk te maken. Hierbij dienden de rechten van de overige bedrijven (met de hun vergunde geluidruimte) gerespecteerd te worden. Hierbij is het bedrijf Buitenhuis na het vertrek van de Gieterij het meest maatgevende overgebleven bedrijf, waarmee rekening moet worden gehouden.

De nieuwe geluidszone is op de plankaart opgenomen in het bestemmingsplan De Pirk, herziening geluidszone. Bij het vaststellen van deze zone moest mede rekening worden gehouden met de vergunde milieuruimte van een aantal bestaande bedrijven op het bedrijventerrein De Pirk (noordzijde van het plangebied Vulcanus).

Daarnaast (buiten het industrieterrein De Pirk) moet rekening worden gehouden met de vergunde geluidsruimte in verband met de aanwezigheid van de LPG- tank van het garagebedrijf Klink gelegen aan de overzijde van de Laan van Fasna c.q. de oostzijde van het plangebied Vulcanus.

Vanwege de voortgang van de woningbouw op het Vulcanusterrein is besloten het deel binnen de begrenzing van deze geluidszone buiten de vaststelling van het bestemmingsplan Vulcanus te houden en dat deel er later weer met een planherziening erbij te trekken nadat de aangepaste c.q. gewijzigde geluidszone is juridische onherroepelijk is.

De gewijzigde geluidszone als opgenomen in het "bestemmingsplan De Pirk, herziening geluidszone" voor het resterende deel van industrieterrein De Pirk is op 2 januari 2007 door de provincie Gelderland goedgekeurd en onherroepelijk geworden. Nu de aangepaste zonegrens daarin is meegenomen was tevens tegemoet gekomen aan de in kader van de ontwerp bestemmingsplan Vulcanus ingediende zienswijze van de Machinefabriek Buitenhuis en aan de wettelijk gestelde eisen op basis van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Met de vaststelling van een hogere waarde is maximaal 55 dB(A) toegestaan op de gevel van woningen van derden.

Onderzoeksresultaten

Garagebedrijf Klink

De geluidsruimte van garagebedrijf Klink is vastgelegd in haar milieuvergunning, die noodzakelijk is vanwege de aanwezigheid van de LPG-tank. De geluidsbelasting door garagebedrijf Klink is hoger dan 50 dB(A). In de milieuvergunning uit 1996 is in het bijbehorende akoestische onderzoek van LBP uitgegaan van geprognosticeerde bezoekersaantallen. Deze bezoekersaantallen, waarop de vergunning is verleend, zijn aan de hoge kant geschat, namelijk 400 personenauto's in de dagperiode (07.00- 19.00 uur). Uit het onderzoek van 2003/2005 blijkt dat er 53 dB(A) wordt geprojecteerd op de (dove) gevels van de toekomstige woningen. Omdat de wet Milieubeheer het begrip dove gevel niet kent mag er in principe niet meer vergund worden dan de voorkeursgrenswaarde op de gevel van derden. In de vergunde situatie zou dit 3 dB(A) meer zijn. Om hiervan te kunnen afwijken is het toestaan van een hogere grenswaarde mogelijk indien – op grond van de "Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening uit 1999" – door de gemeente een nota Industrielawaai voor het betreffende plangebied wordt opgesteld. Deze nota biedt de gemeente de mogelijkheid om op grond van bestuurlijke afwegingen af te wijken van de genoemde waarden en een hogere grenswaarde dan 50 dB(A) toe te laten. In dat geval mag worden aangesloten bij tabel 2 uit hoofdstuk 3 van de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening uit 1999", waarin gebiedstyperingen en mogelijke grenswaarden voor Industrielawaai worden aangegeven. Het betreffende gebied kan worden aangemerkt als een woonwijk type 7, dat wil zeggen een woonwijk nabij gezonde industriegebied. De grenswaarden hiervoor zijn 55 dB(A) dagperiode, 50 dB(A) avondperiode en 45 dB(A) nachtperiode.

Omdat er echter sprake is van een fictief probleem, de geprojecteerde woningen worden immers al beschermd ten aanzien van het wegverkeerslawaai (dove gevel, positionering van geluidsgevoelige ruimten en het geluidsniveau binnenruimten wordt gehaald), is het niet nodig om speciaal voor deze afwijking een gemeentelijk Industrielawaai-beleid te maken. De bestaande industrieterreinen zijn namelijk al gezonde (Kweekweg, Eekterveld en de Pirk), zodat een dergelijke nota geen toegevoegde waarde zou opleveren voor andere gebieden.

Het karakter van het industrielawaai van Klink is moeilijk of niet te onderscheiden van het heersende wegverkeerslawaaï. Met andere woorden het industrielawaai valt weg bij het verkeerslawaaï. De afremmende en optrekkende auto's zullen niet te onderscheiden zijn van het heersende verkeersbeeld. In zekere mate is er sprake van een soort dubbeltelling, de verkeersbewegingen op het terrein van Klink (industrielawaai) gaat vloeiend over in de intensiteit van de Laan van Fasna. Gezien het feit dat de geprojecteerde woningen al reeds beschermd worden vanwege wegverkeerslawaaï en het begrip "dove gevel" ook in de Wet milieubeheer zal worden opgenomen zal er geen specifiek geluidsbeleid in het kader van deze planherziening worden opgesteld. Er zal worden geanticipeerd op de aanpassing van de Wet milieubeheer door de "dove gevel" als maatregel om hogere industrielawaai toe te staan op de nieuw te bouwen woningen. Op de bestaande woningen mag meer geluid worden geprojecteerd zonder nota industrielawaai.

De milieuvergunning van Klink zal hierop worden aangepast. In het kader van externe veiligheid moet de vergunning sowieso worden aangepast om de doorzet van het LPG-station vast te leggen.

Daarnaast is door de ontwikkelaars van de woningbouwlocatie aangegeven, dat bij het ontwerpen van de geluidsbelaste woningen rekening wordt gehouden met de situering van de geluidsgevoelige ruimten. Indien deze niet aan de geluidsbelaste gevel worden gesitueerd ontstaat voor de toekomstige bewoners een gunstige situatie. Tevens kan worden opgemerkt dat de tuinen vanaf garagebedrijf Klink aan de geluidsluwe zijde zijn geprojecteerd.

Bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein De Pirk

Het plangebied van deze herziening wordt aan de noordzijde door geluid belast tengevolge van de aangepaste geluidszone in het kader van de Wet geluidhinder door industrieterrein De Pirk. De geluidsemisatie van de bedrijven op dit bedrijventerrein wordt omschreven in het rapport van LBP "Deelherziening bestemmingsplan Vulcanus II te Vaassen, Industrie-lawaaiaspecten in verband met woningbouw" van 12 maart 2007 dat in bijlage 4 behorende bij deze toelichting is opgenomen. De geluidsbelasting op een deel van de woningen in deze planherziening ligt tussen de 50 dB(A) en de 55 dB(A). Voor deze woningen is het nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de gevelgeluidwering zodanig dient te zijn, dat het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde is gegarandeerd. Op basis van de vereiste gevelgeluidwering volgens het Bouwbesluit van minimaal 20 dB(A) wordt daar zonder verdere aanpassingen aan voldaan. Tevens geldt dat de woningen een geluidsluwe zijde moeten hebben. Dit is te verwezenlijken door de tuinen te voorzien van een afschermende tuinmuur aan de noordelijke zijde.

Conclusie

Als gevolg van het gezoneerde bedrijventerrein De Pirk aan de noordkant van het plangebied en het garagebedrijf Klink aan de Oostzijde van het plangebied is er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder. Op basis van het door LBP uitgevoerde onderzoek als opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting komt de geluidsbelasting echter niet boven de 55 dB(A) en is het mogelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen nadat hiervoor de wettelijke procedure is doorlopen. Hierbij gelden de randvoorwaarden als hiervoor en in het rapport van LBP beschreven. Het vaststellen van deze hogere grenswaarde is tevens een voorwaarde voor het voeren van een artikel 19 lid 2 WRO procedure.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Algemeen

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn wettelijke eisen vastgesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit besluit is een implementatie van de EU-richtlijn luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving en geeft grenswaarden aan voor onder andere stikstofdioxide, fijn stof (PM₁₀), benzeen, benzo(a)pyreen, zwaveldioxide en koolmonoxide. De grenswaarden dienen ter bescherming van de mens en het milieu. Luchtverontreiniging wordt voornamelijk veroorzaakt door (weg)verkeer, industrie en landbouw.

Gemeenten met meer dan 40.000 inwoners moeten jaarlijks onderzoek doen naar de luchtkwaliteit in hun gemeente. Bij overschrijding van de normen moet een luchtkwaliteitsplan worden opgesteld om de luchtkwaliteit te verbeteren. Daarnaast moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden, die gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben, rekening houden met de grenswaarden uit het Besluit. Dat geldt ook voor de vaststelling van bestemmingsplannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en verkeersplannen. Derhalve moet worden onderzocht wat de luchtkwaliteit in de huidige en de toekomstige situatie zal zijn.

6.5.2 Onderzoeksresultaten

Voor het bestemmingsplan Vulcanus is door LBP onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Bij dit onderzoek is gerekend aan de hand van het meest recente rekenmodel. Uit de berekeningen. In de rapportage "Onderzoek geluidsbelasting en luchtkwaliteit d.d. 9 december 2005 van het bureau LBP met de daarin opgenomen berekeningen naar de concentraties blijkt, dat er geen overschrijding van de grenswaarden wordt geconstateerd. Zie hoofdstuk 4.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Vulcanus.

Het onderzoek luchtkwaliteit is geactualiseerd met de meest recente versie van het CAR II model (versie 6.0). De conclusie is dat de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze partiële herziening.

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit risico's zware ongevallen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Daarnaast is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Hierin zijn de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico rond inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In hoofdstuk 4.1.4. van het bestemmingsplan Vulcanus is aandacht besteed aan het aspect "externe veiligheid".

6.6.2 Inrichtingen

Qua veiligheidsaspecten is met name gekeken naar het LPG-tankstation van de familie Klink. Door bureau Tebodin BV is een risicoanalyse. Uit de rapportage "Risicoanalyse BP Service Station BV, Vaassen van 13 november 2001 blijkt dat er geen overschrijding is van de landelijk geaccepteerde risiconormen. De eindconclusie is dat er geen belemmeringen zijn qua veiligheid om het plan Vulcanus (met inbegrip van de gronden binnen deze herziening) uit te voeren.

Aanvullend is er door Tebodin BV in 2006 aanvullend onderzoek gedaan naar het groepsrisico, veroorzaakt door het LPG-station, getoetst aan de oriëntatiewaarde uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) gevoerd en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Verantwoording Groepsrisico Vulcanusterrein Vaassen, in relatie tot woningbouwplannen" van 25 oktober 2006. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij dit plan opgenomen. Uitkomst van dit rapport is dat de er weliswaar sprake is van een toename van het groepsrisico, maar dat deze blijft onder de oriëntatiewaarde van i.c. maximaal 109 personen binnen het "werkgebied" (het gebied tussen de invloedssfeer van 150 m vanaf vulpunt LPG station op basis van het Revi en de plaatsgebonden risicocontour). Binnen het zogenaamde "werkgebied" bevinden zich namelijk maximaal 92 personen. Conclusie is derhalve dat er voldaan wordt aan de eisen van de BEVI.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders bij brief van 1 november 2006 (zie bijlage 8) aan het college van gedeputeerde staten van Gelderland aangegeven waarom zij het groepsrisico aanvaardbaar achten. Zo stelt het college van burgemeester en wethouders:

1. door de toename van het groepsrisico wordt de oriëntatiewaarde waarde niet overschreden (conclusie rapport Tebodin 2006);
2. in het plangebied worden geen overige gevoelige functies opgericht (scholen, bejaardenhuizen, kinderopvangcentra etc.);
3. op korte afstand (ca 1 km) is de gemeentelijke brandweer gehuisvest. Binnen zeer korte tijd is de brandweer ter plekke. Ook is het plangebied voor andere hulpdiensten via de Laan van Fasna snel en goed bereikbaar;
4. er zijn in voldoende mate vluchtwegen aanwezig, hetgeen de zelfredzaamheid ten goede komt;
5. er is voor het LPG-station een rampenbestrijdingsplan;
6. er zullen bij het bouwrijpmaken 14 brandkranen worden aangelegd, waardoor er voldoende bluswatercapaciteit is;
7. in 2005 is er een convenant gesloten tussen het ministerie van VROM en de Vereniging Commissie vloeibaar gas. De maatregelen die in het convenant worden genoemd en voorzien moeten in 2010 zijn getroffen;
8. de te bouwen woningen dienen te voldoen aan de veiligheidsnormen uit het Bouwbesluit;
9. de milieuvergunning van het LPG-station zal ambtshalve worden aangepast, waarbij het mogelijk is maatregelen aan de bron te treffen.

Verder heeft de gemeente Epe de brandweer om advies gevraagd. De VNOG (Veiligheidsregio Noordoost Nederland) heeft in overleg met de brandweer Apeldoorn/Epe op 2 november 2006 een advies uitgebracht m.b.t. het Vulcanusterrein (omgeving Laan van Fasna/ Dorpsche Beek). De conclusies uit dit advies komen voor een groot deel overeen met de conclusie van het rapport van Tebodin van 2006 en de voorgestelde maatregelen van het college in hun brief aan gedeputeerde staten van 1 november 2006. Het advies van de VNOG is als bijlage 9 bij dit plan gevoegd.

6.6.3 Leidingen

Binnen en rondom het plangebied komen geen leidingen voor die een gevaar voor de veiligheid van personen kan betekenen.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan beschreven. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 7.2 wordt een toelichting gegeven op de voorschriften, waarbij de hoofdstukindeling van de voorschriften wordt gevolgd. In paragraaf 7.3 tenslotte wordt de plankaart beschreven.

7.1 Inleiding

De opzet van de herziening is om dit deel van het stedenbouwkundig plan Vulcanus, dat buiten de vaststelling is gehouden, bij het moederplan bestemmingsplan Vulcanus te trekken, waarbij de situatie wordt hersteld als ten tijde van de ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan Vulcanus. Daarmee krijgt dit plangebied eveneens het karakter van een gematigd niet nader uit te werken globaal plan.

7.2 De plankaart

Van de plankaart wordt met name de planbegrenzing aangepast in die zin dat de situatie wordt hersteld als ten tijde van de ontwerp ter visielegging van het bestemmingsplan Vulcanus. Een gedeelte van deelgebieden “De Hof” en “De Laan” alsmede “De Villa” worden nu weer binnen het plangebied gebracht. Daarnaast worden op de kaart in beperkte mate de goot- en nokhoogten aangepast aan moderne wooneisen.

7.3 De voorschriften

De voorschriften uit het bestemmingsplan Vulcanus zijn onverkort van overeenkomstige toepassing en behoeven geen aanpassing.

8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1. Inspraak en bespreking voorontwerp tijdens de raadscommissie

Het onderhavige plandeel maakte al onderdeel uit van het (voor)ontwerp bestemmingsplan Vulcanus. Op het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in 2003 inspraak verleend. Op het voorontwerp bestemmingsplan waren 11 individuele reacties en 2 collectieve reacties binnengekomen. De samenvatting van de inspraakreacties en de reactie van de gemeente hierop is opgenomen in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan Vulcanus. Gelet op het feit dat deze herziening eerder deel uitmaakte van het (voor) ontwerp bestemmingsplan Vulcanus en er in de opzet van het plan geen wezenlijke wijzigingen zijn aanbracht wordt het niet nodig geacht om op dit deel opnieuw inspraak te verlenen. Hetgeen ook wettelijk niet verplicht is.

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Vulcanus is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan onder andere Het waterschap Veluwe, de provinciale diensten en de VROM-inspectie Regio Oost. In het algemeen konden de instanties instemmen met het plan en hebben de provincie en de VROM inspectie verklaard dat het plan kan dienen als ruimtelijke onderbouwing voor een procedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De geactualiseerde reactie van het Waterschap is beschreven in hoofdstuk 5 van de toelichting en opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Om een vernieuwde verklaring te verkrijgen van geen bezwaar voor het voeren van een procedure ex 19 lid 2 WRO is deze partiele herziening wederom in kader van artikel 10 Bro toegezonden aan de provinciale diensten en de VROM-inspectie, Regio Oost.

8.5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die samenhangen met de planvorming en de uitvoering van dit plan zullen door de betrokken partijen worden gedragen. Tussen de gemeente en Nijhuis-Hegeman VOF is voor de realisatie van dit plan een exploitatieovereenkomst gesloten, die de economische uitvoerbaarheid van het plan waarborgt. De gemeente heeft zich hiervan zorgvuldig van vergewist dat de ontwikkelende partijen in staat zijn het plan uit te voeren. Voor de gemeente verloopt dit plan budgettair neutraal.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

behorende bij het bestemmingsplan Vulcanus, 1^e partiële herziening

A Plankaart

De plankaart, nr. 03556Bp01 van bestemmingsplan Vulcanus, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2006, besluit nr. 217, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 7 november 2006, nr. RE2006.9414 en onherroepelijk op 3 januari 2007, wordt gewijzigd zoals aangegeven op plankaart nr. O7004Bp01 d.d. september 2007.

B Planvoorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan Vulcanus, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2006, besluit nr. 217, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 7 november 2006, nr. RE2006.9414 en onherroepelijk op 3 januari 2007, zijn onverminderd van toepassing.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Epe in de vergadering van datum nummer.

Mij bekend,

de griffier,

Plankaart