



Bestemmingsplan (gewijzigd)

**Bennekom Centrum
omgeving Kierkamperweg/
Commandeursweg/Kerkstraat/Hogeweg**

Vastgesteld in de raad van 30 september 2010
Versie 0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	7
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3.	Geldend bestemmingsplan	8
2.	Planbeschrijving.....	9
2.1.	Huidige karakteristiek plangebied.....	9
2.2.	Planontwikkeling	9
2.2.1.	Multifunctionele accommodatie (bredeschool)	10
2.2.2.	Medisch centrum.....	10
2.2.3.	Woningbouw	11
2.2.4.	Kantoor.....	11
2.2.5.	Verkeer en parkeren	11
2.2.6.	Groenvoorzieningen.....	12
3.	Beleid.....	13
3.1.	Europees beleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.	Onderzoeksresultaten.....	18
4.1.	Archeologie	18
4.2.	Ecologie	20
4.3.	Water.....	20
4.4.	Bodem.....	21
4.5.	Geluid.....	21
4.6.	Luchtkwaliteit	22
4.7.	Externe Veiligheid	22
4.8.	Milieuzonering	23
5.	Juridische aspecten	24
5.1.	Algemeen	24
5.2.	Planregels	24
5.2.1.	Bestemmingen	24
6.	Economische uitvoerbaarheid	26
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1.	Inspraak	27
7.2.	Vooroverleg.....	27
7.3.	Zienswijzen	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voornemen bestaat om op het terrein op de hoek van de Kierkamperweg, Commandeursweg en Kerkstraat nieuwbouw te ontwikkelen. Dit gebeurt in verschillende fasen.

De eerste fase betrof de realisatie van de bredeschool, waarvoor in 2008 een bouwvergunning is verleend met toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze multifunctionele accommodatie biedt onderdak aan een school (9 klassen), kinderopvang (buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal) en sociaal-culturele functies, mede ter vervanging van buurthuis 't Laag, de muziekschool en de bibliotheek. In totaliteit gaat het om circa 2.400 m² bvo. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe situatie bestemd.

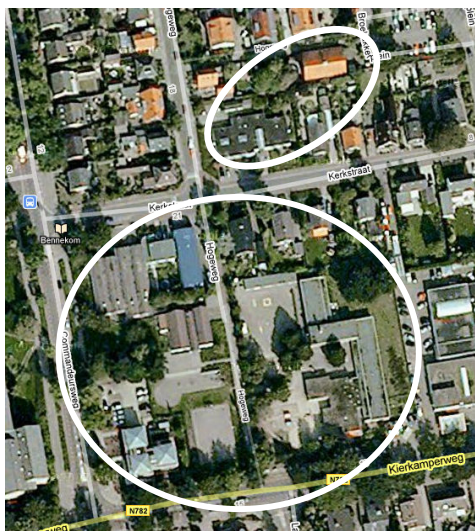
Verder zijn in de nabijheid van de nieuwe bredeschool de volgende ontwikkelingen voorzien, waarvoor in dit bestemmingsplan de juridische planologische basis wordt geboden:

- Medisch centrum: ten westen van de bredeschool wordt nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van een groepspraktijk voor huisartsen en een tandartsenpraktijk (13 behandelkamers), een apotheek (350 m²) en het Kruiswerk West-Veluwe (ter vervanging van het bestaande gebouw op de hoek Kerkstraat/Hogeweg). De nieuwbouw betreft drie bouwlagen en heeft een oppervlakte van circa 1.800 m² bvo
- Een kantoorpand aan de Kierkamperweg
- Woningbouw op de hoek van de Commandeursweg en Kerkstraat (woningtype nader te bepalen)
- Drie vrijstaande woningen op de hoek van de Hogeweg en Kerkstraat (na sloop van het Kruisvereniging-gebouw)
- Woonbestemming in bestaande gebouw van de peuterspeelzaal Klein Vossenhol aan de Hogeweg

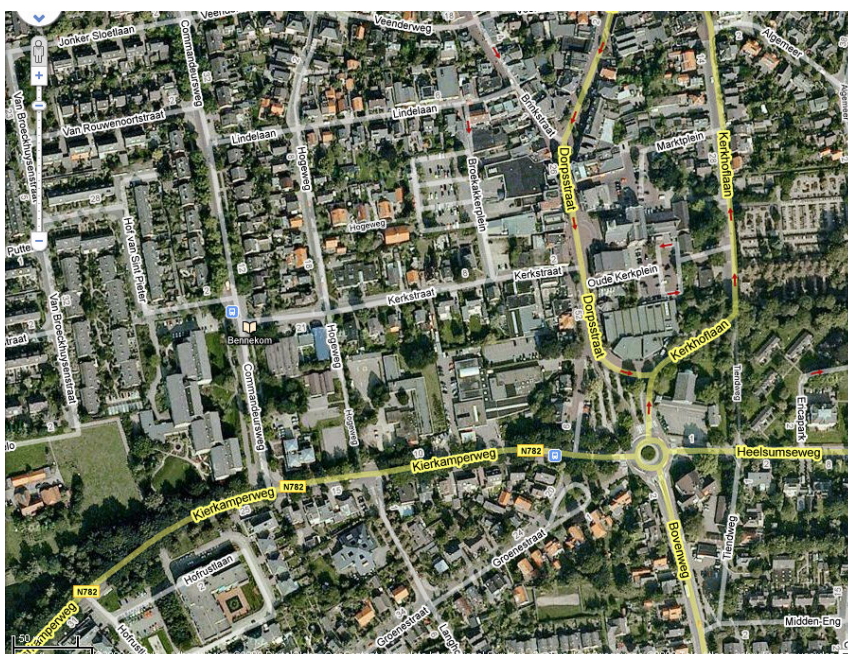
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee gedeelten, te weten:

1. Het gebied grofweg gelegen tussen de Kierkamperweg, Commandeursweg en Kerkstraat. Hier stond de voormalige Wilhelminaschool en staat nu nog de bibliotheek en buurthuis 't Laag.
2. Het gebied op de hoek van de Kerkstraat en de Hogeweg. In de bestaande situatie betreft het de locatie van de stichting Kruiswerk West-Veluwe en het aangrenzende terrein van peuterspeelzaal Klein Vossenhol.



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Ligging plangebied in groter perspectief

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan "Bennekom-Centrum" (vastgesteld door de raad op 26 september 1996 en goedgekeurd door GS op 7 mei 1997) zijn betreffende gronden bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Voor een gedeelte van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders (toepassing artikel 3.6, lid 1, van de Wet ruimtelijke Ordening) ten behoeve van een mogelijke uitbreiding van de Wilhelminaschool. Ter plaatse van de bestaande speelplaats aan de Kierkamperweg geldt de partiële herziening "Bennekom-Centrum, omgeving Kierkamperweg-Commandeursweg" (vastgesteld door de raad op 29 april 1999 en goedgekeurd door GS op 14 december 1999) met de bestemmingen Groenvoorziening en Verblijfsgebied.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige karakteristiek plangebied

Het plangebied ligt direct ten zuidwesten van het kernwinkelgebied van Bennekom en maakt deel uit van het centrumgebied. In dit gebied is een zekere mate van verdichting aanvaardbaar (mede in het kader van het streven naar intensief ruimtegebruik) en zijn markante gebouwen op hun plaats. Gelet op de centrale ligging en de goede bereikbaarheid is deze locatie zeer geschikt voor centrale maatschappelijke functies, zoals een multifunctionele accommodatie (bredeschool) en een medisch centrum.

De Kierkamperweg is een primaire drager van de ruimtelijke structuur van Bennekom, die aan de noordzijde wordt gekenmerkt door relatief grote bouwvolumes op ruime kavels (o.a. de Timanshof, een kantoorgebouw en een garagebedrijf). Het gebied aan de zuidkant wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime kavels.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is een betere herkenbaarheid van de primaire ruimtelijke dragers gewenst. De realisering van royale bouwmassa's aan deze drager kan hieraan bijdragen. Ook de zichtlijn vanuit de Langhoven en de open ruimte rond het trapveld en de skatebaan is stedenbouwkundig van belang.

Op betreffende percelen is een groeninventarisatie uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de in het plangebied aanwezige bomen zo mogelijk worden behouden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de drie bomen op de speelplaats van "Klein Vossenhol". De nieuwbouw van de bredeschool is ter hoogte van perceel Kerkstraat 11 zo gesitueerd dat één boom kan blijven staan.

2.2. Planontwikkeling



Afbeelding 3: Verkavelingssuggestie (november 2009)

2.2.1. Multifunctionele accommodatie (bredeschool)

Het reeds in aanbouw zijnde multifunctionele gebouw bestaat uit een 9 klassige basisschool, een peuterspeelzaal annex ruimte voor buitenschoolse opvang en ruimten voor sociaal-culturele activiteiten die nu in buurthuis 't Laag zijn ondergebracht. Verder worden ook de bibliotheek en de muziekschool in het gebouw gehuisvest.

Het schoolgebouw bestaat uit maximaal twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag terug ligt ten opzichte van de woningen aan de Kerkstraat en het autobedrijf aan de oostzijde.

De centrale entree is gelegen in de 'oksel' van het gebouw.

Het gebouw schermt het schoolplein af van de woningen aan de Kerkstraat. Hiermee kan mogelijke overlast door het geluid van spelende kinderen worden voorkomen. Uit ruimtelijke overwegingen is het bestaande trapveld in oostelijke richting verplaatst, waardoor dit wordt betrokken bij het schoolplein. Tijdens de pauzes kan het trapveld ook door de schoolgaande kinderen worden gebruikt. Het gebouw wordt ontsloten vanaf de Kierkamperweg. Voor langzaamverkeer is het gebouw ook goed bereikbaar vanaf de Kerkstraat, via de bestaande fiets-/wandelroute.

2.2.2. Medisch centrum

Het medisch centrum wordt gesitueerd aan de Commandeursweg. Dit gebouw gaat onderdak bieden aan de Bennekomse huisartsen, Kruiswerk West Veluwe, het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en de Bennekomse Apotheek. Daarnaast zijn er diverse andere potentiële gebruikers in de medische sfeer, zoals een diëtist(e), mondhygiëniste, logopediste, een praktijk voor orthopedagogie, een huidtherapeut(e), een prikklab en een verloskundige. Verder wordt bezien of het medisch centrum een speciale functie voor ouderen kan vervullen.

Bij de discussie over de meest optimale plaats van het medisch centrum zijn diverse potentiële locaties in Bennekom bekeken. De belangrijkste argumenten voor de locatie Kierkamperweg/Commandeursweg worden als volgt samengevat:

- De locatie ligt centraal in het dorp;
- De locatie is via de hoofdroutes Kierkamperweg en Commandeursweg goed bereikbaar;
- De te benutten grond is in handen van de gemeente Ede, zodat de (vooral in een centrumgebied uiterst kostbare) verwerving van grond achterwege kon blijven;
- Een combinatie met de brede school biedt mogelijkheden om de parkeerbehoefte gezamenlijk op te vangen.

Gekozen is voor een gelede bouwmassa in drie bouwlagen, waarbij de bovenste laag niet over de volledige lengte van de onderliggende bouwlaag wordt uitgevoerd. De apotheek zal zich in de plint aan de Commandeursweg vestigen. De apotheek en het resterende gedeelte van het gebouw vormen afzonderlijke bouwdelen, intern van elkaar gescheiden door een transparante centrale ruimte. Bij de architectonische vormgeving van het gebouw wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de voor Bennekom karakteristieke schaal. Het gebouw en het parkeerterrein worden ontsloten via de Commandeursweg.

Bij de situering van het gebouw zijn diverse varianten bekeken. De belangrijkste overwegingen daarbij zijn:

- De stedenbouwkundige compositie (o.a. zo veel mogelijk open ruimte aan de zuid- en zuidwestzijde van de brede school, goede bereikbaarheid parkeerplaatsen, parallel aan een van de assen, bezonning en bereikbaarheid woningen);
- De noodzaak om de medische functies zo ver mogelijk van de hoofdverkeersroutes te realiseren. Streven naar rust en vermijden van geluidsoverlast (Randvoorwaarden Wet geluidhinder).

2.2.3. Woningbouw

- Op de hoek Commandeursweg/Kerkstraat: woningbouw met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Verschillende varianten zijn denkbaar, bijvoorbeeld meerdere twee-kappers of enkele appartementengebouwtjes.
- Op de hoek Kerkstraat/Hogeweg: 3 vrijstaande woningen passend binnen de stedenbouwkundige opzet van de buurt. De hoekwoning heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De andere twee woningen zijn lager met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- Het bestaande gebouw van 'Klein Vossenhol' wordt gehandhaafd en kan verbouwd worden tot woonruimte (één woning). Uitgangspunt is dat de bestaande tuin, waarin drie waardevolle bomen staan, intact blijft.

2.2.4. Kantoor

- Aan de Kierkamperweg is een kantoorgebouwtje voorzien, de maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.

2.2.5. Verkeer en parkeren

De Commandeursweg en de Kierkamperweg maken deel uit van de hoofdwegenstructuur in Bennekom. Een zekere toename van verkeer op die wegen als gevolg van de ontwikkeling ter plaatse is niet problematisch. De bestaande route voor langzaam verkeer in het verlengde van de Langhoven blijft gehandhaafd. De kruising Kierkamperweg - Commandeursweg is voorzien van een verkeersregelininstallatie die in de spitsperiodes in bedrijf is. Het middeneiland op de Kierkamperweg ter hoogte van de Langhoven is verwijderd en voetgangers kunnen ook bij de verkeerslichten oversteken

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de landelijke CROW-normen (Kenniscentrum voor verkeer en vervoer). In deze berekening is verwerkt het programma van de bredeschool, het medisch centrum en de appartementen aan de Kierkamperweg.

Voor de functies in de bredeschool de volgende normen:

- School: 0,8 parkeerplaats per klaslokaal; plus een substantieel aantal plaatsen voor het halen en brengen van de kinderen afhankelijk van het aantal kinderen per groep.
- Buitenschoolse opvang/peuterspeelzaal: 0,7 parkeerplaats per arbeidsplaats; en een parkeerplaats voor het halen en brengen van de kinderen.
- Sociaal-culturele activiteiten: 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- Bibliotheek: 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo.
- Muziekschool: 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;

Voor het medisch centrum geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per behandelkamer voor artsen/therapeuten e.d. en voor de apotheek wordt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per 100m² aangehouden.

Voor de parkeerbehoefte voor nieuwe appartementen is gerekend met de behoefte ten behoeve van 5 appartementen.

Niet alle functies van het multifunctionele gebouw, het medisch centrum en de appartementen zullen tegelijkertijd worden gebruikt, daarom kan op het aantal benodigde parkeerplaatsen een reductie worden toegepast. Per saldo is de parkeerbehoefte voor alle functies in dit gebied 71 parkeerplaatsen. In het plan zijn vooralsnog 69 parkeerplaatsen voorzien. Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan bestaat de mogelijkheid nog enkele plaatsen extra te creëren. Daarnaast zijn in de bestaande openbare ruimte, langs de Commandeursweg, ook nog parkeerplaatsen aanwezig die gebruikt kunnen worden door de functies binnen dit plan. De parkeerbalans is daarom akkoord bevonden.

Binnen het plan komen twee (gescheiden) parkeerterreinen die door alle functies gebruikt kunnen worden. Eén parkeerterrein wordt ontsloten via de Kierkamperweg en één via de Commandeursweg. Het alleen wegbrengen en ophalen van kinderen, het zogenoemde Kiss en Ride, kan plaatsvinden aan de Kerkstraat. De weergave van de inrichting van de parkeerterreinen (zie 2.2) is een suggestie, binnen de bestemming Maatschappelijk-onbebouwd zijn meerdere varianten mogelijk.

Bovenstaande parkeerbalans is berekend op het aanvankelijke programma van het medisch centrum, de brede school en een appartementengebouw. Nu wordt aan de Kierkamperweg kantoor in plaats van wonen mogelijk gemaakt. Daarvoor is een nieuwe berekening van de parkeerbehoefte nodig. Voor de parkeerbehoefte van een kantoorpand geldt een andere normering. Deze is afhankelijk van het soort kantoor dat er gerealiseerd wordt. De norm ligt ongeveer op 1,8 à 2 pp per 100 m². Wanneer er een dienstverlenende functie wordt gerealiseerd loopt de parkeerbehoefte op naar 3,10 pp per 100 m². De ontsluiting van dit kantoorpand kan plaatsvinden aan de Kierkamperweg. De exacte berekening kan plaatsvinden als het programma/bouwplan voor deze locatie bekend is.

De parkeerbehoefte voor de woningbouw op de hoek van de Commandeursweg/Kerkstraat en ten noorden van de Kerkstraat zal bij de bouwplanontwikkeling uitgewerkt worden. Gerekend wordt dan met de parkeernormering die geldt in het gebied 'Dorpen, Bennekom' (zie hieronder). Naast de ligging van de locatie is het van belang om te weten hoe groot de woningen zijn en hoe de woningen worden vormgegeven (bijvoorbeeld met/zonder garage en/of oprit).

Voor het omschreven gebied zijn dat de volgende normen;

Oppervlakte	Parkeernorm
>120 m ² bvo	1,8 p.p./wo
80-120 m ² bvo	1,7 p.p./wo
< 80 m ² bvo	1,4 p.p./wo

Type particuliere parkeerplaats	Theoretische capaciteit	Te berekenen norm	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 mtr diep
Lange oprit zonder garage/carport	2	1	oprit min. 4,5 mtr breed, 5 m diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	
Garage zonder oprit bij woning	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	oprit min. 5 mtr diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 mtr breed, 5 m diep

2.2.6. Groenvoorzieningen

Uitgangspunt is dat bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden. Bij de bredeschool heeft dit geresulteerd in het behoud van één boom uit de geïnventariseerde bomengroep. Op de speelplaats van 'Klein Vossenhol' aan de Hogeweg staan drie bomen die bij de functiewijziging naar wonen behouden moeten blijven. De bomen langs het fietspad zijn van zodanige betekenis voor het plangebied dat deze ook behouden zullen worden. De planontwikkeling gaat echter ook ten kosten van een aantal bomen. Voor deze bomen, waaronder een zevental (waardevolle) eiken, is een kapvergunning aangevraagd.

3. Beleid

3.1. Europees beleid

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. In de Wro-agenda 2008-2009 heeft de provincie verder nader uitgewerkt hoe dit bestaand beleid vertaald wordt en beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in 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 van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is het plangebied aangeduid als onderdeel van het Stedelijk netwerk WERV met bebouwd gebied.

Woonbeleid

Met de nota 'Woonbeleid met kwaliteit' heeft de provincie een omslag gemaakt van kwantiteit (contingenten) naar kwaliteit. Er wordt meer gekeken welke bevolkingsgroepen behoefte hebben aan woonruimte: starters, mensen met een laag inkomen en senioren. De gemeente en de provincie hebben hierover, in het kader van het kwalitatief woonprogramma (KWP), afspraken gemaakt. Het KWP wordt periodiek bijgesteld. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- 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.
- er wordt uitgegaan van de bouw van 120.000 woningen in Gelderland als geheel in de periode 2000-2014, ofwel ca. 8.000 woningen gemiddeld per jaar. Volgens de afspraken tussen de provincie en gemeenten in het huidige KWP2-traject wordt in de periode 2005-2014 ruimte geboden voor de realisatie van netto 90.000 woningen. Dit is voldoende om de behoefte te dekken en het woningtekort in te lopen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Nota Ruimtelijk Veelzijdig

Het inventarisatierapport behorende bij de nota 'Ruimtelijk Veelzijdig, een verkenning van de toekomstige structuur van Ede-stad' geeft een overzicht van de huidige ruimtelijke structuur van Ede, huidige maatschappelijke ontwikkelingen en van alle lopende plannen en projecten.

Ten aanzien van de huidige situatie wordt in de nota gesteld dat wat betreft woonmilieus er een duidelijke zonering zichtbaar is van oost naar west. In het oosten liggen vooral de ruimere villabebouwing en de losse bebouwing in het groen. Grote tuinen met specifieke bosbeplanting en restgroen van de Veluwe kenmerken de woonbuurten. In het westen bevinden zich meer grootschalige woonwijken, gekenmerkt door flats, woningen in een rij en planmatig aangelegd openbaar groen met waterpartijen. Daartussen ligt een zone, bestaande uit gemengde, dorpsachtige bebouwing. De bebouwing is niet gepland, maar geleidelijk ontstaan. In deze zone bevinden zich kleinere, vrijstaande woningen aan ruime binnenterreinen met kleinschalige bedrijfses. Er is weinig groen in de openbare ruimte.

Het huidige uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is te streven naar een evenwichtige opbouw van de wijken. In sommige delen van Ede is nu sprake van concentratie van problemen door een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende bewonerssamenstelling. Dit maakt wijken kwetsbaar. Die kwetsbaarheid is op te heffen door de eenzijdigheid te doorbreken en wijken te realiseren, waar een goede afspiegeling van de Edese samenleving woont; waar sprake is van een gezonde mix van doelgroepen.

De gemeentelijke Nota Wonen van 2007-2015 geeft uitgangspunten voor de verdeling van woningen over de verschillende categorieën. Prioriteit wordt gegeven aan het realiseren van een voldoende aandeel van betaalbare woningbouw. Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% goedkoop (betaalbaar), 30% middelduur, 30% duur, en 10% flexibel in te vullen. De gemeente heeft met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over het realiseren van betaalbare woningen in Ede. Met ontwikkelaars worden op projectniveau afspraken gemaakt over de te realiseren woningcategorieën.

Woonbeleid

De gemeentelijke Nota Wonen 2007-2015 wil niet alleen een antwoord geven op wat men op het terrein van het wonen in Ede willen bereiken, maar vooral hoe men dat willen bereiken. Het woonbeleid van de gemeente kan worden samengevat in vier beleidsopgaven:

1. Ruimte voor woningbouw

De druk op de woningmarkt is in Ede groot. Dat blijkt zowel uit woningmarktonderzoek als het groot aantal gegadigden voor vrijkomende sociale huurwoningen en nieuwbouwprojecten in de huur- en koopsector. De nieuwste prognoses van het CBS laten zien dat de druk op de woningmarkt de komende jaren in veel regio's terug zal lopen, maar dat die in het gebied rond Utrecht- Ede-Arnhem onverminderd hoog blijft. Ede heeft behoefte aan ruime mogelijkheden voor woningbouw. Een en ander vraagt om een goede afstemming van de woningbouwprogrammering in regionaal verband (WERV en Valleiregio) en met de provincie.

2. Realisering van betaalbare woningbouw

De vraag naar betaalbare woonruimte/woningbouw blijft groot. Daarbij moet tevens rekening worden gehouden met toekomstige demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden. Door stijgende bouwkosten e.d. heeft de provincie de prijsgrens van betaalbare koopwoningen inmiddels opgehoogd van € 160.000,-- naar € 170.000,--. De grens van betaalbare huurwoningen is € 631,-- per maand. Er zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen het voldoende realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen enerzijds en het waarborgen van een goede woon- en leefkwaliteit anderzijds. Voor de grotere woningbouwlocaties in Ede Stad geldt een aandeel van 30% betaalbare woningbouw als uitgangspunt. In het plangebied Lommerhof wordt dit percentage ook gerealiseerd.

3. Voldoende slaagkansen voor woningzoekenden

Hoewel voldoende nieuwbouw de druk op de woningmarkt kan verlichten, is de rol van de bestaande woningvoorraad door haar omvang van groter belang als het gaat om het voorzien in de woningvraag. Dat vraagt vooralsnog om een helder en rechtvaardig woonruimteverdelingsbeleid, waarbij de verschillende doelgroepen ongeveer gelijke slaagkansen hebben. Ook de doorstroming vraagt de aandacht, vooral de stagnerende doorstroming van de huur- naar de koopsector.

4. Een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg

Niet iedereen is zondermeer in staat om zelfstandig te wonen. Dat geldt in de eerste plaats voor ouderen. Wanneer zich lichamelijke en soms ook psychische functiebeperkingen voordoen, ontstaat de behoefte aan aangepaste huisvesting en soms zorg. Dat geldt ook voor jongere mensen met een dergelijke beperking. Een derde categorie wordt gevormd door degenen die in sociaal opzicht niet in staat zijn zonder begeleiding zelfstandig te wonen. Dat vraagt om een goed en sluitend netwerk van geschikte huisvesting, zorg op maat en niet in de laatste plaats dienstverlening en welzijn. Met dat laatste wordt voorkomen dat mensen te weinig bij de samenleving worden betrokken en vereenzamen.

Groenbeleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003). Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen. In het plangebied is geen structureel groen aanwezig.

Water

Het gemeentelijk waterbeleid is beschreven in het Waterplan, een gezamenlijk product van waterschap Vallei & Eem, de provincie Gelderland, waterleidingbedrijf Vitens en de gemeente Ede. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

In het verlengde hiervan is het de bedoeling dat van de verharding en de dakvlakken afkomstig hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Ecologie

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur, de Natura 2000-gebieden: de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en Beschermde natuurmonumenten. De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de PEHS in Gelderland te hebben gerealiseerd. De PEHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het hoofddoel van het ruimtelijke beleid voor de PEHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De plannen voor de (landelijke) ecologische hoofdstructuur zijn door de provincie Gelderland nader uitgewerkt in een gebiedsplan. In dit plan is een nauwkeurige begrenzing opgenomen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Op perceelsniveau zijn vervolgens natuurdoelstellingen uitgewerkt, waarnaar wordt gestreefd en is het bijbehorende instrumentarium (financiering volgens Programma Beheer) beschreven.

Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving, dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces (van ontwerp tot en met sloop) zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn bijvoorbeeld verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de woning.

Aspecten van duurzame stedenbouw zijn bijvoorbeeld zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand.

Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden.

Cultuurhistorie

In het cultuurhistorische beleid zijn grofweg twee richtingen te onderscheiden. Enerzijds het traditionele objectgerichte beleid, vooral gericht op het zichtbaar maken en in stand houden van concrete cultuurhistorische waarden en anderzijds het gebiedsgerichte beleid, vooral gericht op de inzet van cultuurhistorie als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het behoud van historische gebouwen of delen van kernen die van nationaal belang zijn, is de Monumentenwet van kracht. Voor het behoud van historische gebouwen van lokaal belang is de Monumentenverordening Ede 1998 van kracht. Op grond hiervan kunnen gebouwen en hun directe omgeving of delen van kernen worden aangewezen als gemeentelijk monument of van gemeentewege beschermd gezicht.

De Nota Belverdere is een interdepartementale nota van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichtingsopgave zijn de culturele identiteit en het behouden van de daarmee

samenhangende regionale verscheidenheid. Er moet bij de inrichting meer gebruik worden gemaakt van streekeigen elementen.

Als uitwerking van de Nota Belvedere is de provinciale Nota Belvoir vastgesteld.

Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt het bevriezen van ontwikkelingen, maar juist het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden. Het is een ontwikkelingsgericht beleid, waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol speelt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving.

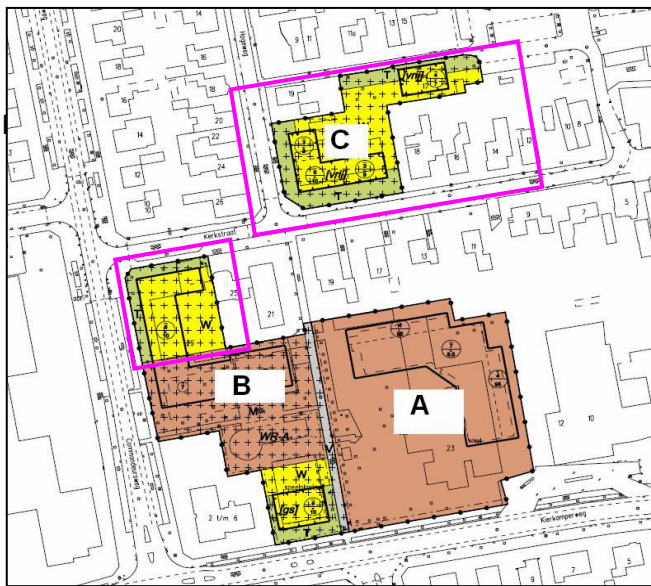
De gemeentelijke nota Cultuur (2006) continueert het objectgerichte beleid, erkent de rol van cultuurhistorisch erfgoed als indicator van de plaatselijke identiteit en bepleit de inzet ervan als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4. Onderzoekresultaten

4.1. Archeologie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede¹, de resultaten van bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen aan de Kerkstraat 29², de resultaten van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in het overige gedeelte van het bestemmingsplangebied³, de resultaten van een proefsleuvenonderzoek in het zuidoostelijke gedeelte van het bestemmingsplangebied, ter plaatse van de Brede School, Kierkamperweg 29⁴ en de resultaten van het inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven ter plaatse van deelgebied B (hoek Kerkstraat / Commandeursweg)⁵



Afbeelding 4: Ligging deelgebieden archeologisch onderzoek

Ter plaatse van de Brede School, Kierkamperweg 29 (deelgebied A)

Om uit te sluiten of in deelgebied A van het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek.⁶ Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een gedeeltelijk intact esdek.

Naar aanleiding van dit karterend booronderzoek is in deelgebied A een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd.⁷ Uit dit onderzoek is gebleken dat een esdek niet aanwezig is. In plaats daarvan is een recente ophogingslaag aangetroffen. In de schone ondergrond tekenen zich geen sporen van significante archeologische betekenis af.

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

² Stiekema, M., 2005: Bennekom – Kerkstraat 29. Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen. ADC rapport 386.

³ Stiekema, M., 2005: Bennekom-Kierkamperweg en omgeving. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen. ADC rapport 443.

⁴ Ridder, A. de, 2008: Bennekom, Kierkamperweg en omgeving (gemeente Ede), Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. ADC rapport 1491.

⁵ Tops, 2009: Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Bennekom Centrum – deelgebied B, gemeente Ede. *Zuidnederlandse Archeologische Notities* zn.

⁶ Stiekema, M., 2005: Bennekom-Kierkamperweg en omgeving. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen. ADC rapport 443.

⁷ Ridder, A. de, 2008: Bennekom, Kierkamperweg en omgeving (gemeente Ede), Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. ADC rapport 1491.

Geconcludeerd kan worden dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Ter plaatse van Medisch Centrum en woningbouw (deelgebied B)

Om uit te sluiten of in deelgebied B van het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van karterende boringen uitgevoerd.⁸ Uit dit onderzoek is gebleken dat op het perceel Kerkstraat 29 het esdek nog grotendeels intact is. Daarbij zijn er bij een groot gedeelte van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen.

Voor het zuidoostelijke gedeelte van deelgebied B is geconcludeerd dat het esdek nog gedeeltelijk intact is. Ook hier zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

Voor de percelen Hogeweg 17 en 21 is gebleken dat het esdek tot sterk wisselende diepte verstoord is. Toch zijn er uit enkele boringen, op de grens van het esdek en de C-horizont, archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische sporen.

Naar aanleiding van deze karterende booronderzoeken is in 2009 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het centrale gedeelte van deelgebied B.⁹ Hoewel dit onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse een intacte bodemopbouw aanwezig is, is geen archeologische vindplaats aangetroffen. Het onderzoek heeft uitgewezen dat het gebied van oorsprong een vochtige depressie was waarin veenvorming heeft plaatsgevonden en minder geschikt was voor intensief gebruik. Op basis van de boringen blijkt dat het oude looppniveau naar het noorden toe oploopt.

Ten noorden van de Kerkstraat (deelgebied C)

Om uit te sluiten of in deelgebied C van het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van karterende boringen uitgevoerd.¹⁰ Hieruit is gebleken dat het esdek nog intact is. Daarnaast is in de helft van het aantal boringen archeologische indicatoren aangetroffen. De boringen tonen aan dat het oude looppniveau hier hoger gelegen is dan in het zuiden van het plangebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van woningen. Woningbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Deelgebied A

De inventariserende veldonderzoeken in de vorm van boringen en proefsleuven die op deze locatie zijn uitgevoerd, hebben aangetoond dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is. Nader archeologisch onderzoek is in dit deelgebied derhalve niet noodzakelijk. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1) blijft van kracht.

Deelgebied B

De inventariserende veldonderzoeken in de vorm van boringen en proefsleuven die op deze locatie zijn uitgevoerd, hebben aangetoond dat in het gebied een depressie aanwezig is. Ter plaatse van de proefsleuven is een vindplaats niet aanwezig; het gebied is daar te nat voor bewoning. De boringen die in deelgebied B (en C) zijn uitgevoerd, duiden erop dat het oude looppniveau naar het noorden toe oploopt.

⁸ Stiekema, M., 2005: Bennekom – Kerkstraat 29. *Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen*. ADC rapport 386;

Stiekema, M., 2005: *Bennekom-Kierkamperweg en omgeving. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen*. ADC rapport 443.

⁹ Tops, 2009: Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Bennekom Centrum – deelgebied B, gemeente Ede. *Zuidnederlandse Archeologische Notities* zn.

¹⁰ Stiekema, M., 2005: *Bennekom-Kierkamperweg en omgeving. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen*. ADC rapport 443.

In het centrale en zuidelijke deel van deelgebied B is de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein. Nader archeologisch onderzoek is daar derhalve niet noodzakelijk. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het archeologische vondst betreft (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1) blijft van kracht.

In het noordelijke deel van deelgebied B is het archeologisch loopniveau hoger gelegen. De trefkans op waardevolle archeologische resten (behorend bij de inheems-Romeinse nederzetting die direct ten westen van het onderhavige plangebied is aangetroffen) is hier niet uitgesloten. De in dit deel van deelgebied B aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

Deelgebied C

Het in dit deelgebied uitgevoerde booronderzoek heeft aangetoond dat de bodemopbouw ter plaatse intact is. Het oude loopniveau loopt naar het noorden toe op, waardoor het hier hoger gelegen is dan in deelgebied A en B. De trefkans op waardevolle archeologische resten (behoren bij de direct ten westen van het plangebied aangetroffen inheems-Romeinse vindplaats) is niet uitgesloten. De in dit deelgebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

4.2. Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van de zogenaamde Speciale Beschermingszone Veluwe op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het plangebied ligt op circa 10 km afstand van het Natura 2000 gebied de Veluwe. Nadelige effecten zijn niet te verwachten. Om die reden is gebiedsbescherming hier niet aan de orde.

Soortenbescherming

Wel relevant is de soortbescherming op grond van de Flora- en faunawet. Beschermden natuurwaarden zijn nagenoeg niet aanwezig. Dit houdt met name verband met het gebruik van traditioneel groen en siergroen. In één van de te handhaven bomen op de speelplaats van 'Klein Vossenhol' zit een eksternest. De bestaande panden zijn niet geschikt voor zwaluwen. Uit de Flora- en faunawet vloeien geen belemmeringen voort voor de realisering van het plan, mits het kappen en/of rooien van bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels (van 15 maart tot 15 augustus) gebeurt.

4.3. Water

De Watertoets is een hulpmiddel om bij het maken van plannen op een goede wijze met water om te gaan. Doel van de watertoets is het waterbelang op een evenwichtige en transparante wijze in ruimtelijke plannen mee te nemen. Deze watertoets is eigenlijk geen toets, maar een proces waarin waterbeheerders en planners met elkaar zoeken naar de beste wijze om met water rekening te houden in ruimtelijke plannen. Hierbij gaat het uiteindelijk om het voorkomen van problemen en het grijpen van kansen voor water én voor andere functies. Het beleid ten aanzien van water is verwoord in hoofdstuk 2. Hieronder komt de voor het plangebied relevante situatie aan de orde.

Riolering vuilwater

Voor het nieuwe pand moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op het riool in de Commandeursweg. (Of op het riool in het voetpad ten oosten van de nieuwbouw evenwijdig aan de Commandeursweg)

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40mm. Er dienen bladvangsers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

4.4. Bodem

Binnen het plangebied zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Met deze onderzoeken is de bodemkwaliteit voor het gehele plangebied vastgelegd.

Het eerste onderzoek heeft betrekking op de Kerkstraat 29. (VINK, kenmerk M05-117 van 3 mei 2005). Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Daarom is het bodemonderzoek uitgevoerd conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN-5740. Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK en zink. In de ondergrond is alleen zink licht verhoogd gemeten. In het grondwater is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde gemeten.

Het resterend deel van het plangebied is hierna onderzocht (VINK, kenmerk M5.248 van 19 augustus 2005). Ook voorafgaand aan dit onderzoek is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Tijdens de uitvoering van het onderzoek is in 1 boring een laag kolengruis waargenomen. Hierin is een matige verontreiniging met PAK gemeten. Daarom is een afperkend onderzoek uitgevoerd, waarbij de verontreiniging zowel verticaal als horizontaal is afgeperkt. In totaal is circa 10 m³ bodem licht tot matig verontreinigd met PAK. De verontreinigingsgraad is gering en bevindt zich niet in de contactzone. Hiermee kan risico bij het gebruik door de verontreiniging uitgesloten worden. Nader onderzoek of sanering wordt hierdoor niet zinvol geacht.

Uit de resultaten op de rest van het terrein blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond is naast de plaatselijke verontreiniging met PAK door het aanwezige kolengruis geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht vervuild met cadmium en zink.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is er geen bezwaar tegen het beoogde gebruik.

4.5. Geluid

De Wet geluidhinder spreekt over geluidzone als het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg. Buiten 30 km zones heeft iedere weg een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB komt te liggen, kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Commandeursweg en de Kierkamperweg. Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat de gevelbelasting van de in het plangebied te bouwen school niet onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is te houden. Om die reden is het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland verzocht tot het vaststellen van hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Bij besluit van 27 oktober 2005, nummer 2005-007206, hebben Gedeputeerde Staten de gevraagde hogere waarden vastgesteld. Naderhand (brief d.d. 24 november 2005, nummer 2005-007206) heeft voormeld college het besluit aangevuld met het binnenniveau van de school.

Voor de woningbouw en het medisch centrum is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting blijft onder de 63 dB. Het ontwerp-besluit Hogere Waarden is tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders de hogere waarden hebben vastgesteld.

4.6. Luchtkwaliteit

Volgens het de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 5: Luchtkwaliteitseisen) is iedere gemeente verplicht om jaarlijks een rapportage van de luchtkwaliteit vast te stellen. Blijkens het door burgemeester en wethouders vastgestelde rapport 'Luchtkwaliteit 2006' wordt langs de Heelsumseweg (gelegen in het verlengde van de Kierkamperweg) in 2010 voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Voor het jaar 2006 is een beperkte overschrijding van de z.g. dagnorm voor fijn stof geconstateerd.

Uit het MNP-rapport 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijnstofproblematiek' van maart 2006 (nr. 500093003/2006) blijkt dat in de toekomst de concentraties fijn stof zullen afnemen als gevolg van maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Naar verwachting zal in 2009 geen sprake meer zijn van overschrijding van de norm voor fijn stof langs de Heelsumseweg. Aangenomen mag worden dat dit ook geldt voor de locatie aan de Hogeweg/Kierkamperweg. Uitgaande van een vlot verloop van de procedures en een voorspoedige bouw, zal de multifunctionele accommodatie in de tweede helft van 2009 in gebruik worden genomen.. Als gevolg van de maatregelen zullen ook de concentraties NO₂ afnemen. Omdat de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert, zal ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 worden voldaan aan alle grenswaarden van de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 5 Luchtkwaliteitseisen).

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgestane ontwikkeling uit een oogpunt van luchtkwaliteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.7. Externe Veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet kwaliteitsbevordering rampenbestrijding en het Besluit externe veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving.

Ten aanzien van categoriale inrichtingen zoals lpg-stations moeten bepaalde veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen (onder andere woningen) in acht worden genomen. Deze veiligheidsafstanden dienen ook te worden gerespecteerd in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de risicobron. Voor de niet categoriale inrichtingen dient het risico te worden bepaald met een specifieke risicoanalyse.

Binnen de risicocontour mogen geen kwetsbare objecten als woningen, ziekenhuizen en dergelijke zijn gesitueerd. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn risicoatlassen beschikbaar.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De risicokaart van de Provincie Gelderland is geraadpleegd. Daarop is te zien dat op circa 600 meter van het plangebied een buisleiding van de Gasunie ligt. Deze heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Hinder door bedrijven

Op de risicokaart van de Provincie Gelderland is aan de Achterstraat in Bennekom de Schietvereniging Wilhelm Tell aangegeven. Dit is op een afstand van circa 400 meter tot aan het plangebied.

4.8. Milieuzonering

Het voorliggende plan is getoetst aan de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Daarbij is gebleken dat de aan de Kierkamperweg gelegen skatebaan qua geluidhinder een belemmering vormt voor de realisering van de woningen die zijn geprojecteerd in de directe omgeving ervan. Om die reden zal de skatebaan worden verplaatst.

5. Juridische aspecten

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen op de verbeelding hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van het bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, de beleidsuitgangspunten en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Het betreft hier het bestemmingsplan “Bennekom Centrum omgeving Kierkamperweg, Commandeursweg, Kerkstraat, Hogeweg” en het bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting.

5.2. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I (inleidende regels) bevat de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II (bestemmingsregels) bevat per bestemming de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en eventueel een ontheffingsregel of wijzigingsbevoegdheid;
- Hoofdstuk III bevat de algemene regels
- Hoofdstuk IV bevat het overgangsrecht en de slotregel

5.2.1. Bestemmingen

Kantoor

De bestemming ‘Kantoor’ maakt een (zelfstandige) kantoorvestiging mogelijk. Het gebouw kan uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Naast kantoor zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk.

Maatschappelijk

Voor de maatschappelijke voorzieningen zoals medische centra en scholen is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Wat onder maatschappelijk verstaan wordt is bepaald in artikel 1 van de planregels. Door deze wijze van bestemmen zijn de maatschappelijke functies onderling uitwisselbaar.

Tuin

De bestemming Tuin is gegeven aan de voorerven van de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan, met uitzondering van erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er tenminste 2 meter resteert tot de openbare weg). Hiertoe is een vrijstellingsmogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

Verkeer

Deze bestemming is gegeven aan de verkeersontsluiting van het gebied. Ook is door middel van deze bestemming de interne ontsluitingsstructuur aangegeven. Op gronden met deze bestemming mogen wegen, parkeerplaatsen en groen worden gerealiseerd.

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming ‘Wonen’. Op de kaart zijn binnen de bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden

gesitueerd. Daarbij zijn op de plankaart maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is aangeduid of er sprake is van gestapelde, twee-onder-een kap of vrijstaande woningen.

Met deze bestemming worden de nieuw te bouwen woningen aangegeven. Binnen het bouwvlak zijn de hoofdgebouwen toegestaan, buiten het bouwvlak mag zogenaamde erfbebouwing (garages, schuurtjes, aan-/uitbouwen) worden opgericht. Door middel van een aanduiding op de verbeelding wordt het woningtype, het aantal woningen binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte aangegeven.

Waarde-Archeologie

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze dubbelbestemming opgenomen. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 50 cm en met een oppervlak groter of gelijk aan 100 m² kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. (Archeologische Begeleiding protocol opgraven). Dit onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden. Aanvullend archeologisch onderzoek is in dit deelgebied niet noodzakelijk wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

6. Economische uitvoerbaarheid

Door de herontwikkeling van de Wilhelminaschool tot een brede school komen er ruimten vrij voor nieuwe functies. De locaties van het kruiswerk aan de Kerkstraat en de locatie van de bibliotheek laten zich herontwikkelen voor woningbouw. Tevens voorziet het plan in de realisatie van een medisch centrum.

De gemeente is eigenaar van de in ontwikkeling te brengen gronden. De kosten voor de ontwikkeling van de plannen en de uitvoering van de te realiseren werken komen ten laste van een gemeentelijke grondexploitatie. Deze kosten worden door middel van grondverkoop ten laste gebracht van de in ontwikkeling te brengen gronden. De gemeentelijke grondexploitatie kent een tekort van € 390.000. Voor de dekking van dit tekort is een voorziening getroffen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Medisch Centrum Bennekom, omgeving Kierkamperweg/Commandeursweg/Kerkstraat/Hogeweg heeft van 17 september tot en 14 oktober 2009 ter inzage gelegen (inspraak). Op woensdag 16 september 2009 is een inloopavond georganiseerd in 't Kerkheem, aan de Kerkhoflaan 34 in Bennekom. Gedurende de inspraakperiode zijn acht schriftelijke reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Inspraak en Overleg'.

7.2. Vooroverleg

Min of meer gelijktijdig met de inspraak is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) toegezonden aan een aantal instanties. De Provincie Gelderland, de Vrom-inspectie en het Waterschap Vallei & Eem hebben een reactie ingezonden. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reacties voorzien in de 'Nota Inspraak en Overleg'.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Medisch Centrum Bennekom, omgeving Kierkamperweg/Commandeursweg/Kerkstraat/Hogeweg heeft van 11 maart tot en met 21 april 2010 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage periode heeft de gemeente vier zienswijzen ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Zienswijzen'.

Op 30 september 2010 heeft de raad een geamendeerd besluit genomen: instemming met de 'Nota Zienswijzen', met uitzondering van de reactie op de zienswijze 2 onder d en e. De raad heeft, naar aanleiding van deze zienswijze, de bestemming van het aan de Kierkamperweg geprojecteerde perceel met appartementengebouw met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gewijzigd in de bestemming 'Kantoor'.