

HACKFORTSGOED 29-33 TE BENNEKOM

**PLANTOELICHTING
ONTWERPPLAN**

WONINGBOUW AAN DE HACKFORTSGOED 29-33 TE BENNEKOM

Aanleiding

Eind 2005 heeft De Nooij Beheer b.v. te Bennekom gevraagd het bestemmingsplan voor het perceel Hackfortsgoed 29-33 in Bennekom zodanig aan te passen, dat de bouw van twee-onder-een kapwoningen mogelijk wordt gemaakt. Twee jaar later bleken de marktomstandigheden zodanig, dat het herontwikkeling van het bedrijfsperceel slechts haalbaar was indien gekozen zou worden voor de bouw van zgn. rijenwoningen. In deze plantoelichting wordt de keuze voor de nieuw gekozen planopzet verantwoord.

Stedenbouwkundige aspecten

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van het Bennekomse centrumgebied. Het betreft hier de bouw van 16 rijenwoningen en 1 vrijstaande woning op een deel van een kleinschalig bedrijventerrein dat wordt omgeven door een gebied waarin de woonbestemming hoofdfunctie is.

Het gemeentelijke beleid voor dit gebied is gericht op het zo mogelijk uitplaatsen van potentieel hinderlijke bedrijvigheid en stimulering van de woonfunctie. Om die reden is de voorgestelde woningbouw een goede ontwikkeling.

Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met een bestaande, markante woning en een beeldbepalende, monumentale kastanje. Rondom dit ensemble is een lusvormige weg geprojecteerd die de nieuw te bouwen woningen ontsluit.

In het voortraject is tevens bekeken of in het voorgestelde plan de toekomstige transformatie van het aansluitende bedrijventerrein (tot woningbouw) mogelijk blijft. Daarbij is duidelijk geworden dat deze ontwikkeling een doorkoppeling naar de aangrenzende terreinen niet onevenredig belemmert.

Op dit moment is er bij de betrokken eigenaren blijkbaar echter nog onvoldoende animo om bij het project aan te sluiten.

De voorgestelde verkaveling van de rijenwoningen bestaat uit drie blokken, één blok van zes woningen en twee blokken van vijf woningen.

Verkeer/parkeren

Bij de berekening van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is er van uitgegaan dat alle zich binnen het plangebied bevindende woningen groter zijn dan 120 m². Uitgaande van de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woningen wordt het totaal aantal parkeerplaatsen bepaald op 30,6.

Gebleken is dat het binnen het plangebied geprojecteerde aantal parkeerplaatsen uitkomt op 30,2. Hiervan uitgaande kan worden gesteld dat het plan aan de parkeernormen voldoet.

Bodem

Op de locatie zijn al enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is voortgekomen dat uitsluitend op een deel van de locatie een sterke verontreiniging met tetrachlotheen in het grondwater aanwezig is op een diepte van 7 tot 10 meter beneden maaiveld.

Voor deze verontreiniging is conform de Wet bodembescherming een risicoanalyse uitgevoerd voor de huidige situatie en voor de situatie na realisatie van de woningen. Uit deze analyse blijkt dat er geen risico's aanwezig zijn voor mens, milieu en verspreiding. Voor de verontreiniging is op 12 november 2009 een beschikking ontvangen van de Provincie Gelderland waaruit blijkt dat er inderdaad sprake is van een verontreiniging maar dat sanering op grond van de risico's niet spoedeisend is. In het voorgestelde plan voor woningbouw is er geen sprake van risico's en zal derhalve op basis van de beschikking, zeker ook gezien de diepte van de verontreiniging, geen sanering worden uitgevoerd.

Brandweer

Het plan is beoordeeld aan de voorwaarden die worden gesteld in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en de opkomsttijd. Het plan voldoet hierbij nog niet aan de "Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid". Toch kan er ingestemd worden met het plan onder de volgende voorwaarden:

- bij de verdere uitwerking van de straten en inpassing van het straatmeubilair moet rekening gehouden worden met de draaicurve van de brandweervoertuigen die in gebruik zijn bij de gemeentelijke brandweer in Ede;
- er dient een ondergrondse brandkraan op de waterleiding beschikbaar zijn tot een afstand van maximaal 40 meter vanaf de toegang van de woningen. Voor dit plan betekent dit dat er minimaal één brandkraan bijgeplaatst moet worden.

Voor het nieuw in te richten gebied is het van belang dat een tekening met de inrichting van de straten en de projectering van de bluswatervoorziening als voorstel bij de Brandweer wordt voorgelegd.

Archeologie

Voor vaststelling van de archeologische verwachtingswaarde van het terrein is gebruik gemaakt van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Ede (RAAP-rapport 1130). Het plangebied ligt in een gebied van gordeldekzanden met enkeerdgronden; de archeologische verwachting is hier hoog voor alle perioden. De archeologische resten zijn vermoedelijk goed beschermd door de aanwezigheid van een esdek. Tevens zijn er in de nabije omgeving van het plangebied, recente vondsten gedaan van archeologische betekenis.

De kans dat in het plangebied archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn is, gezien de verwachtingswaarde en de onderzoeken in de omgeving, groot. De ligging van de Molenweg, die al lang een doorgaande route is, speelt hierbij ook een rol. De archeologische resten zijn goed beschermd geweest door de aanwezigheid van een esdek. Het is de vraag in hoeverre de huidige bebouwing de archeologische resten heeft verstoord, maar de resultaten uit de twee genoemde onderzoeken wijzen uit dat onder de bebouwing nog goed leesbare archeologische sporen kunnen worden aangetroffen.

Indien aan dit plan medewerking wordt verleend, dient:

- de sloop van de huidige bebouwing plaats te vinden onder professionele archeologische begeleiding;
- indien hiertoe na de sloopbegeleiding aanleiding blijkt, na de sloop en voor de start van de nieuwbouw de locatie door middel van een beperkte opgraving te worden onderzocht.

De sloopbegeleiding en de beperkte opgraving worden uitgevoerd door een daartoe bevoegd archeologisch bureau en conform de voorwaarden gesteld in een door de gemeentelijk archeoloog geschreven of goedgekeurd Programma van Eisen.

Geluidhinder

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Van deze verplichting zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur vrijgesteld.

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Molenstraat (niet zijnde een 30 km gebied, de Hackfortsgoed is wel een 30 km gebied). Uit ingesteld akoestisch onderzoek is gebleken dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Luchtkwaliteit

De onderhavige planontwikkeling heeft betrekking op 17 woningen. Gelet op de omvang van de planontwikkeling kan worden gesteld dat de invloed daarvan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van de Hackfortsgoed bevinden zich geen wegen die deel uitmaken van de risico-atlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Daarom is geen onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's nodig.

Zonering

De nieuw te bouwen woningen vormen geen belemmeringen voor de aanwezige bedrijven. De resultaten van het uitgevoerde milieuonderzoek worden onderschreven.

Groen en beheer openbare ruimte

Op de locatie van de nieuw aan te leggen weg bevindt zich een waardevolle kastanjeboom. Om behoud van deze boom te garanderen, zullen binnen een straal van 3 meter om de boom maatregelen getroffen moeten worden, door de aanleg van een plantenvak o.i.d. en ter plaatse van de bestrating (ter bescherming van het wortelsysteem) door middel van een krattensysteem o.i.d. Daardoor heeft de boom veel meer toekomst en het voorkomt aanrij- en stamschade.

Civieltechnische aspecten

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Ten aanzien van de huidige situatie zal er een geotechnisch bodemonderzoek moeten plaatsvinden om de exacte gegevens te bepalen.

Voor de panden moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op het riool in de Hackfortsgoed, eventueel via een vuilwaterriool aan te leggen in V-weg. Vuilwaterlozing (inclusief water afkomstig van balkons, galerijen, loggia's en dak- en buitenterrassen) uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

Het regenwater van de dakvlakken en de bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem. Hierbij moet per woning een buffer worden aangelegd van 20mm t.o.v. het verharde oppervlak. Hierbij moeten bladvangsters in alle regenwaterstandleidingen worden aangebracht. Tevens moet net bovenstrooms van het infiltratiesysteem een zandvang worden aangebracht. Er mag geen doorkoppeling komen van het infiltratiesysteem met het riool in de weg.

Bij het infiltreren van dakwater in de bodem mogen geen uitloegbare dakbedekkingsmaterialen worden toegepast (zoals zink of koper). Eventueel coating mag wel.

Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de Gemeente moeten plaatsvinden.

Inrichting Openbare ruimte

De afdelingen Grondzaken en Realisatie treden nog met elkaar in overleg over de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte binnen het plangebied. In dat kader zal ook de procedure rond "openbare aanbesteding" aan de orde komen.

Planschade

Na de totstandkoming van een bestemmingsplan(wijziging) kan een belanghebbende de gemeente vragen om toekenning van een planschadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dat kader is tussen ontwikkelaar en gemeente een overeenkomst gesloten dat de eventueel door de gemeente uit te betalen planschadevergoedingen voor rekening van initiatiefnemer komen.

Inspraak en vooroverleg

a. vooroverleg

Op basis van de nieuwe Wro is het plan wel voorgelegd aan de wettelijke adviseurs, t.w. Provincie Gelderland, Inspectie RO (regio Oost), Waterschap en Hulpverlening Midden Gelderland (HMG).

De eerste twee hebben gemeld, dat het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan een plan van lokale aard is. Zij zien vanuit hun verantwoordelijkheid geen reden om hierover advies uit te brengen.

Hulpverlening Midden Gelderland (HMG) geeft aan dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen liggen. Het aspect "externe veiligheid" is verder dan ook niet relevant voor de voorgenomen wijziging. Er is dan ook geen reden te adviseren over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

Het Waterschap tenslotte heeft aangegeven met de Waterparagraaf in de plantoelichting accoord te gaan en verder geen opmerkingen te hebben.

b. Inspraak

Voor dit plan is een informatie-/inloopavond georganiseerd. Dit vond plaats op 21 januari 2010 in centrum De Brink te Bennekom. Zo'n 30 belanghebbenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Uit de reacties op deze avond kan de conclusie worden getrokken dat de voorliggende planopzet de instemming had van de aanwezigen. Dat had enerzijds te maken met het gegeven dat de huidige situatie als "weinig fraai" wordt ervaren, maar anderzijds werd ook de planopzet zelf - zeker vanuit de direct omwonenden - ondersteund.

Gedurende de periode dat het plan als inspraakplan ter visie lag (van 14 januari t/m 10 februari) is één inspraakreactie ontvangen en wel van de familie E. Lock, Molenstraat 69-a te Bennekom.

Inhoud inspraakreactie:

- a. Gevraagd wordt om een zichtvriendelijke afscheiding bij de bestaande vrijstaande woning in het plangebied. Geen hoge schuttingen, maar liever een groene haag erfafscheiding.
- b. De geparkeerde auto's van garagebedrijf GFA zorgt wellicht voor parkeerdruk voor de toekomstige bewoners.

Antwoord:

De reactie is heel begrijpelijk, want het raakt op beide punten de woonbeleving. De erfafscheiding is evenwel een onderdeel van de gewenste beeldkwaliteit en raakt in de kern niet het ruimtelijk ordeningsbeleid, waar het bestemmingsplan voor staat.

Het punt van de geparkeerde auto's van het buiten het plangebied gelegen garagebedrijf kan niet in het bestemmingplan geregeld worden, maar maakt deel uit van het verkeers-/parkeerbeleid van de gemeente en de handhaving op die onderdelen.

Getracht zal worden op de aangehaalde onderdelen tot een zodanige regeling te komen, dat zo goed mogelijk tegemoet gekomen gaat worden aan de mogelijk nadelige effecten daarvan.