



Bestemmingsplan

‘Bennekom, Margrietlaan 30’

7 juli 2022
Versie 0301
NL.IMRO.0228.BP2021BENO0001-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Procedure.....	7
1.4	Geldende bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Planmethodiek.....	9
2.2	Bestaande situatie.....	9
2.3	Toekomstige situatie	9
2.4	Beeldkwaliteitsplan.....	10
3	Beleid.....	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	11
3.1.2	Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.3	Ladder van duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie.....	13
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	14
3.2.3	Regionale Woonagende 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Vally.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
3.3.1	Structuurvisie Bennekom	15
3.3.2	Groenbeleid en Groenstructuur Ede.....	16
3.3.3	Duurzaamheid en energie.....	19
3.3.4	Woonvisie.....	20
3.4	Conclusie beleid	20
4	Onderzoek en randvoorwaarden.....	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Hoogspanningslijnen	21
4.4	Bodem	22
4.5	Water	23
4.6	Ecologie/natuur	25
4.7	Archeologie	29
4.8	Cultuurhistorie	30
4.9	Geluid (weg- en railverkeerslawaaï).....	34
4.10	Luchtkwaliteit	34
4.11	Verkeer en parkeren	35
4.12	Externe veiligheid	37
4.13	Veiligheid	38
4.14	Duurzaamheid	39
5	Financiële uitvoerbaarheid	41
6	Juridische planbeschrijving	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Bestemmingsplanregels.....	42
6.2.1	Inleidende bepalingen.....	42
6.2.2	Bestemmingsbepalingen.....	42
6.2.3	Algemene bepalingen	43
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen.....	43
6.3	Bestemmingen	43
7	Inspraak en overleg	45
7.1	Burgerparticipatie	45

7.2	Wettelijk vooroverleg	45
7.3	Zienswijzen.....	45
8	Handhaving	47
8.1	Algemeen	47
8.2	Handhavingsprocedure	47
9	Bijlagen.....	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Vrije Evangelische gemeente Bennekom (hierna te noemen: VEG) is sinds 1987 gevestigd aan de Margrietlaan 30 te Bennekom. Om de groei van het aantal leden op te kunnen vangen overwoog de VEG al langere tijd om uit te breiden op de deze locatie. Deze uitbreidingsplannen hebben in 2017 geleid tot onrust in de omgeving, mede vanwege het verzoek van de VEG om een nieuwe inrit aan te leggen vanuit de Emmalaan.

Vanuit de gemeente Ede is het gesprek op gang gebracht om met alle belanghebbenden alternatieve invullingen te onderzoeken voor de Margrietlaan 30, waarbij werd gestreefd om voor de VEG een andere locatie vinden. Dit proces is gestart met een gezamenlijke bijeenkomst op 9 oktober 2017. Er hebben verschillende vervolgbijeenkomsten plaatsgevonden waarbij vanuit de omgeving sterk de wens is uitgesproken om de locatie Margrietlaan 30 te verkavelen en te verkopen aan de aangrenzende eigenaren. Daarbij is door de omgeving veelvuldig gerefereerd aan het proces rondom de Irenelaan enkele jaren eerder, waarbij de gemeente een perceel heeft verkaveld aan de omwonenden. Vanaf de start van het onderhavige proces is duidelijk aangegeven dat geleerd kan worden van het eerdere proces rondom de Irenelaan, maar dat het financiële aspect niet vergeleken kan worden. Met betrekking tot de Margrietlaan 30 is immers sprake van een bestaand gebruik door de VEG van de maatschappelijke bestemming die aldaar geldt en is de VEG gevraagd om vrijwillig te verhuizen. De VEG was hiertoe bereid, voor zover ze daarbij wel een marktconforme prijs kunnen ontvangen voor de locatie aan de Margrietlaan 30.

Gedurende het proces is stapje voor stapje meer duidelijkheid gekomen in de zoektocht van de VEG naar een alternatieve locatie. Daarmee is voor de omgeving van de Margrietlaan 30 gaandeweg meer zekerheid ontstaan dat de verkenning naar een alternatieve invulling van de Margrietlaan 30 realiteit kan worden. Op basis daarvan heeft de omgeving veel tijd en energie gestoken om met elkaar te verkennen of de verkaveling aan de omwonende haalbaar is. Daarbij is eveneens onderzocht of de provinciale subsidie vanuit het programma 'Steengoed Benutten' aangewend kan worden om de verkaveling aan de omgeving te realiseren. Helaas bleek dit niet mogelijk en is het niet gelukt om overeenstemming te bereiken met de omgeving over de koopsom van het perceel. Medio 2019 is geconcludeerd dat de verkaveling aan de omwonenden geen haalbaar scenario is en heeft de VEG het perceel in de vrije verkoop gezet.

Het perceel is vervolgens onder voorbehoud verkocht aan een ontwikkelaar die het perceel graag wil ontwikkelen voor woningbouw. Hoewel de omgeving liever geen woningbouw wenst op deze locatie, is op basis van verschillende gesprekken met de omgeving in het voorliggende plan rekening gehouden met verschillende wensen en bedenkingen (zie uitvoeriger paragraaf hoofdstuk 7). Tijdens de laatste bijeenkomst met de omgeving, waarbij de startnotitie is gedeeld, bleek dat een groot deel van de omwonenden wel vrede heeft met de nieuwe invulling met drie bungalows. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om op de locatie Margrietlaan 30 drie bungalows te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bennekom, Margrietlaan 30' kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordoostzijde grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Beatrixlaan;
- de oostzijde grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Selterskampweg;
- de zuidzijde grenst aan de achtertuinen van de woningen Emmalaan;
- de westzijde grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Margrietlaan en Wilhelminalaan.



Afbeelding: Globale ligging van het plangebied

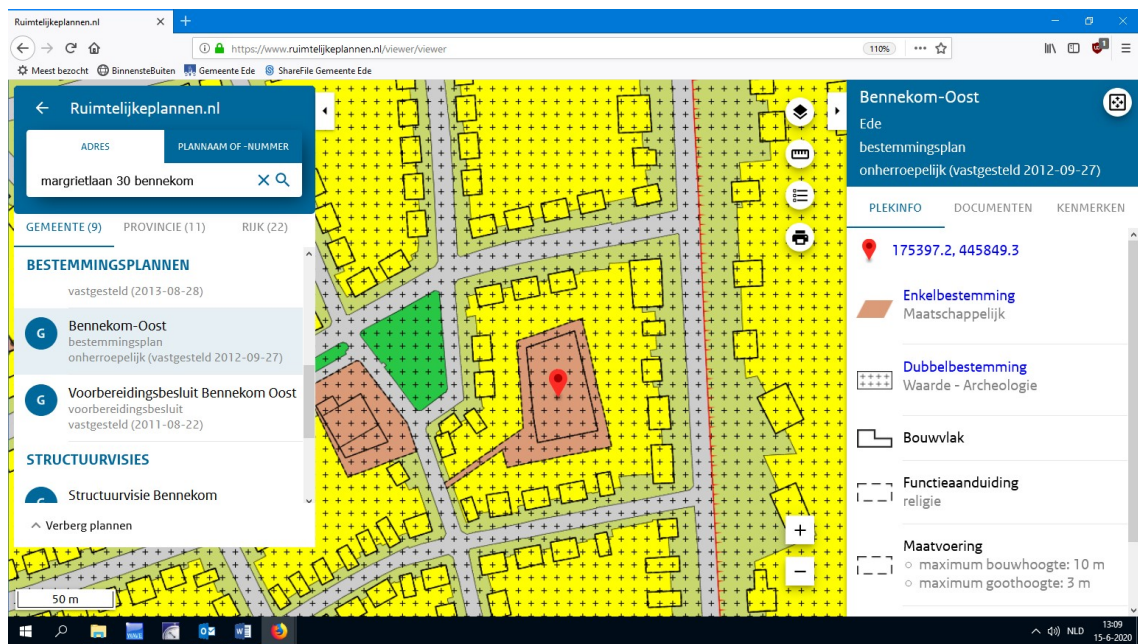
1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Bennekom-Oost', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2012. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'religie'. In de planregels is in artikel 15.4 de mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning andere maatschappelijke en culturele functies toe te staan op deze locatie. Voor een klein deel wordt gebruik gemaakt van de aangrenzende woonbestemming van het perceel Emmalaan 29. Daarmee wordt meer ruimte gecreëerd voor de bestaande toegangsweg naar het plangebied.



Afbeelding: geldende planologische regime in bestemmingsplan 'Bennekom-Oost'

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. In hoofdstuk 8 wordt de handhaafbaarheid besproken. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en de bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie maakte de VEG gebruik van het perceel ten behoeve van kerkelijke diensten en aanverwante activiteiten. Dit gebruik is vanwege de onderhavige planontwikkeling en de verhuizing naar de Edeseweg 147 afgelopen jaar beëindigd. Het perceel is volledig omsloten door woningbouw. Het perceel kan worden bereikt via een smalle toegangsweg via de Margrietlaan.

De locatie ligt aan de oostzijde van Bennekom, ten westen van de Selterskampweg, op de grens waar de dorpsbebouwing overgaat in de bosrijke woonpercelen van Bennekom oost. Evenals diverse andere maatschappelijke voorzieningen in Bennekom-Oost is het kerkgebouw gebouwd op een binnenterrein dat aan alle zijden volledig wordt omringd door vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Het gebouw is toegankelijk via een smal pad aan de Margrietlaan. Deze informele setting heeft een zekere, typisch Bennekomse, charme. In de bestaande situatie maakt de VEG gebruik van het perceel ten behoeve van kerkelijke diensten en aanverwante activiteiten. Op het terrein zelf staat een bescheiden kerkgebouw dat is opgebouwd uit een aantal lage bouwvolumes. Een deel van het terrein is verhard.

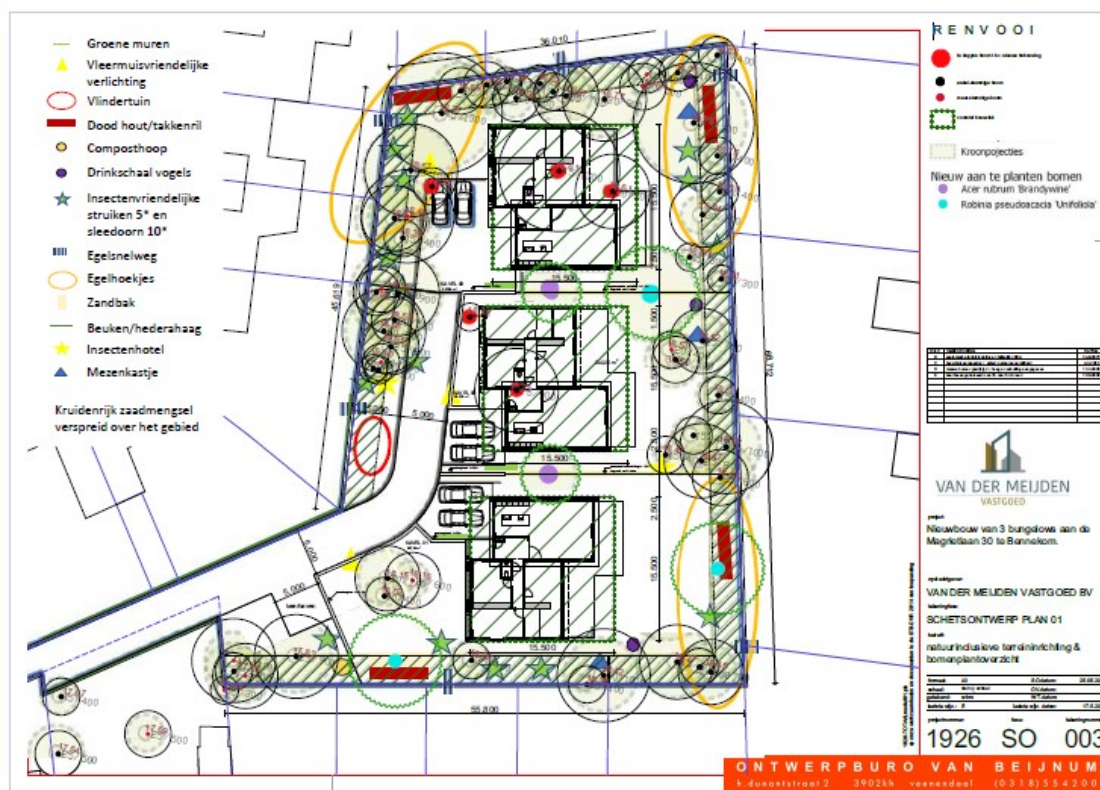
De omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door een diversiteit van vrijstaande en geschakelde woningen van 1 of 2 lagen met kap. Aan de oostzijde liggen de grote diepe percelen van de woningen aan de Selterskampweg, aan de overige zijden grenst de locatie aan percelen met een bescheidener omvang. Kenmerkend voor de locatie en de omliggende percelen is het groene karakter. Op en rond de locatie staan diverse bomen die een belangrijke kwaliteit vormen voor de omgeving. De vele bomen bieden tegelijkertijd een groene afscherming tussen de locatie en de omliggende percelen. Het groen op de percelen is aangewezen als waardevol particulier groen.

2.3 Toekomstige situatie

De invulling van de locatie betreft een maatwerkplan. Aangezien het hier gaat om een binnenterrein dat grenst aan de achterzijden van woonpercelen, is het van belang dat hier een invulling ontstaat die geen onevenredige belemmering vormt voor de omliggende woningen. Daarbij is het vooral van belang dat het open en groene karakter zoveel mogelijk wordt gerespecteerd. Omdat er geen ruimte is om een volwaardige straat of plein te realiseren op het binnenterrein, vraagt deze locatie om een woningtype dat meer op zichzelf gericht is. Er is daarom nadrukkelijk gekozen voor een bescheiden invulling, zowel in aantal woningen als in volume en hoogte. Het plan bestaat uit een invulling met drie bungalowwoningen die bestaan uit maximaal 1 woonlaag. Daarbij is het wel toegestaan om eventueel een kelder te realiseren met koekoek. De woningen worden ontsloten via het toegangspad vanaf de Margrietlaan. De verharding wordt daarbij zoveel mogelijk beperkt en dient alleen om de woningen te kunnen ontsluiten. Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost. De woningen en verharding worden zodanig gesitueerd dat er voldoende ruimte overblijft voor een duurzame inpassing van de bestaande bomen langs de randen van het perceel. Verharding en bebouwing ligt daarmee zoveel mogelijk buiten de bestaande boomkronen. Langs de westelijke rand wordt de boombeplanting aangevuld waarmee het groene scherm naar de omliggende woningen wordt versterkt. Op het terrein zullen enkele bomen moeten worden gekapt om de bouw van de

bungalows mogelijk te maken. Voor deze bomen geldt dat een duurzame inpassing niet mogelijk is.

Om het groene karakter van de locatie te kunnen borgen is een inrichtingsplan opgesteld voor deze locatie. Daarnaast is voor het in stand houden en versterken van de groene zone rondom het plangebied een afzonderlijke Adviesnota opgesteld (Adviesnota PVA groenzone Margrietlaan 30, Bennekom van Tree-o-logic d.d. 27 januari 2022). Het inrichtingsplan en de adviesnota zijn als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.



Afbeelding: inrichtingsplan

2.4 Beeldkwaliteitsplan

De locatie krijgt een bijzondere invulling met drie bungalowwoningen. Van belang is dat er een ingetogen en samenhangende invulling ontstaat, waarbij de vormgeving en architectuur van de verschillende woningen aan elkaar verwand is. Daarnaast is het ten aanzien van de leefbaarheid van belang dat de woningen met leefruimten georiënteerd zijn op de gezamenlijke buitenruimte. Om dit te kunnen borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Beeldkwaliteitsparagraaf, 3 bungalows, Margrietlaan 30 Bennekom d.d. 4 januari 2022). Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Dit beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota.

3 Beleid

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 *Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het bestemmingsplan 'Bennekom, Margrietlaan 30' is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.1.2 *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap.

Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden.

De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

Het voorliggende plan is gericht op de transformatie van een bestaand gebouw met maatschappelijke bestemming naar een meer passende invulling in de bestaande omgeving. Met de planontwikkeling is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en met de kleinschalige vormgeving passend in de directe omgeving. Daarnaast wordt extra aandacht besteed aan de landschappelijke natuurinclusieve inpassing van de nieuwe woningen. Het voorliggende plan past binnen de doelstellingen van deze Nationale Omgevingsvisie.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (deze visie is komen te vervallen toen het NOVI inwerking trad) geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderbouwing

Voor het woonprogramma geldt dat de gemeentelijke woonopgave de kaders en behoefte bepaalt. In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2016 - 2018 zijn circa 2.300 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2018, op basis van CBS-gereedmeldingen). Voor 2019 is het aantal bruto gereedmeldingen op 821 woningen

uitgekomen (netto 748). Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente prognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. Voor Ede is daarom in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De nieuwste Primosprognose 2019 onderschrijft die sterke groei.

De ontwikkeling van Margrietlaan 30 is onderdeel van het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen zoals hierboven vermeld. Gelet op de bijzondere ligging en de wens voor een kleinschalige setting met drie bungalows wordt met het onderhavige plan niet gestuurd vanuit de gemeente op segmentering. Het staat de ontwikkelende partij daarmee vrij zelf aansluiting te zoeken bij marktconforme uitgifteprijzen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaarten 'windenergie aandachtsgebied' en 'grondwaterfluctuatietoneel'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Bennekom, Margrietlaan 30' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 16 april 2021 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 3 bungalows in de kern Bennekom. In afdeling 2.1. van de Omgevingsverordening worden instructieregels gegeven voor toevoeging van nieuwe woningbouw. Zoals in paragraaf 3.1.3. is onderbouwd voorziet deze toevoeging in een concrete behoeftevraag en past binnen woningbouwafspraken met de provincie Gelderland. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskaders vanuit het provinciale beleid en regelgeving.

3.2.3 Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren. Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). Project Margrietlaan 30 is onderdeel van dit programma.

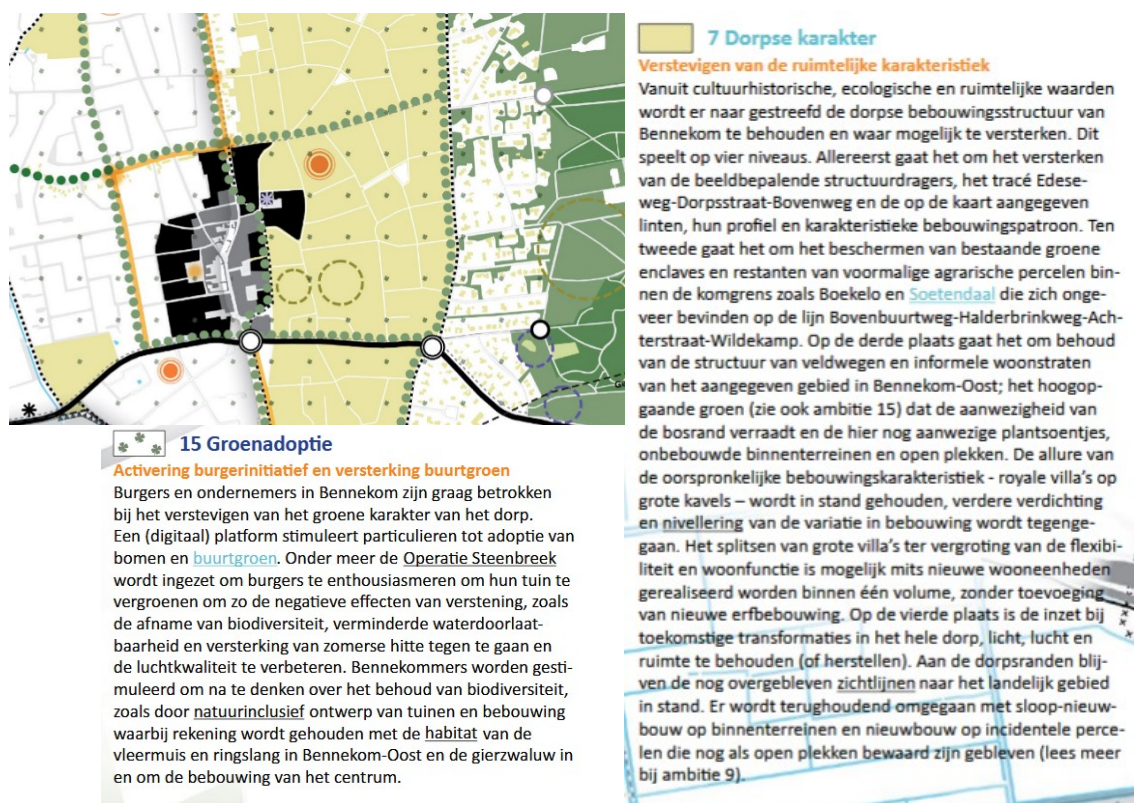
3.3 Gemeentelijk beleid

Hieronder zal worden ingegaan op het gemeentelijke beleid, voorzover dit niet aan de orde komt in hoofdstuk 4.

3.3.1 Structuurvisie Bennekom

Op 6 juli 2017 is de structuurvisie Bennekom 2030 vastgesteld. Voor deze locatie is de ambitie allereerst de dorps-, ruimtelijke karakteristiek te behouden of versterken (ambitie 7). De structuurvisie zet in op het verstevigen van de ruimtelijke karakteristiek van het dorp. Uitgangspunt daarbij is onder andere dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwbouw op incidentele percelen, die nog als open plekken bewaard zijn gebleven om zo het groene karakter van het dorp te behouden. De structuurvisie richt zich hierbij echter in hoofdzaak op het oostelijke deel van Bennekom.

Om te anticiperen op klimaatveranderingen (waaronder toenemende regenwateroverlast en zomerse hitte) en om het groene karakter van Bennekom te verstevigen zet de Structuurvisie ter plaatse van de projectlocatie in op het stimuleren van burgerinitiatief tot vergroening, natuurinclusief ontwerp van tuinen en adoptie van buurtgroen (ambitie 15). Hiermee worden de negatieve effecten van versterking (en nieuwe verharding), zoals de afname van biodiversiteit, tegen gegaan en de luchtkwaliteit verbeterd. In de voorgenomen ontwikkeling wordt een ruime groene setting voorzien met aandacht voor bestaand groen die bijdraagt aan deze ambitie. Daarnaast zal met de nieuwe bebouwing worden ingezet op een natuurinclusief ontwerp waarmee de biodiversiteit ter plaatse versterkt kan worden.



3.3.2 Groenbeleid en Groenstructuur Ede

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. 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 plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Bennekom ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Bennekom staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

Beleid/regelgeving

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving. De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat op de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Invasieve soorten

Voor zover bij ons bekend is er geen besmettingslocatie van de Japanse duizendknoop op de te ontwikkelen locatie.

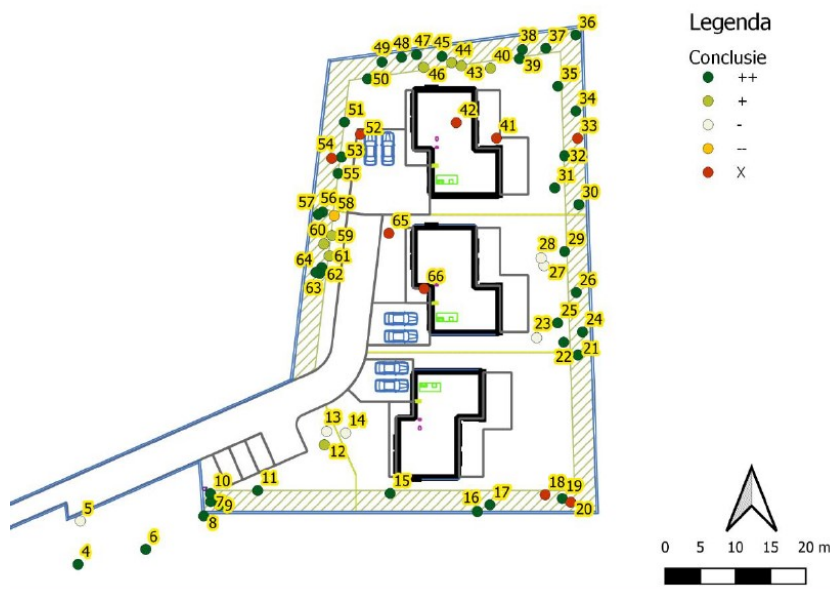
Situatie plangebied

De te ontwikkelen locatie ligt in de groenstructuur; waardevol particulier groen (zie onderstaande afbeelding). De ontwikkelaar heeft voor de planontwikkeling een Boom effect analyse (BEA) laten opstellen (Tree - O - Logic, Boom Effect analyse Margrietlaan 30 te Bennekom d.d. 15 april 2021).



In deze BEA is onderzocht wat de effecten zijn van de planontwikkeling op de bestaande bomen binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat 5 bomen uiteindelijk gekapt moeten worden in relatie tot de concrete planontwikkeling en dat 4 bomen gekapt moeten worden vanwege de slechte conditie (zie onderstaande afbeelding).

Conclusie met plantekening als ondergrond



De te kappen bomen worden binnen het plangebied gecompenseerd en zal via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden geborgd. Daarvoor zal onderstaand inrichtingsplan aan de planregels worden gekoppeld.



Conclusie

Rondom het te bebouwen perceel ligt een groensingel die in het bestemmingsplan de functie groen krijgt. Deze 3 meter brede strook dient tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden afgeschermd te worden middels bouwhekken. Daar waar de aangewezen waardevolle en toekomstig waardevolle bomen niet in deze groensingel staat dienen deze bomen te worden voorzien van een individuele boombescherming.

Om de groensingel zo goed mogelijk intact te houden mag er binnen de bouwhekken die de singel beschermd geen machinale grondbewerking plaatsvinden.

Advies:

- In de bomenrapportage is gemeld dat enkele bomen begroeit zijn met klimop. Het is verstandig om deze klimop te verwijderen dan wel tot een bepaalde hoogte (circa de takvrije stam) terug te snoeien.
- Wij adviseren om voor de sloopwerkzaamheden de bomen te laten snoeien/ opkronen door een European Tree Worker zodat er tijdens de toekomstige werkzaamheden geen conflicten ontstaan met laaghangende takken.
- In de groensingel staat wel opslag van de esdoorn. Advies is om deze opslag te verwijderen en de groensingel aan te vullen met (inheemse) struiken.

3.3.3 Duurzaamheid en energie

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van nieuwe locaties onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De *energieprestatie* die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de *EPC*-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er wordt geen aanscherping van de EPC-eisen meer verwacht. Deze eisen zijn namelijk per 1 juli 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor *bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG)*. In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

De *Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)* is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hier naar toe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen.

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers
 - Integratie van zonnepanelen in de daken
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak
- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de “Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon” (2019)

- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.
- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.3.4 Woonvisie

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeioprognoses in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

De herontwikkeling van Margrietlaan 30 is een kleinschalige ontwikkeling met 3 ruime grotendeels gelijkvloerse bungalows. Het betreft een binnendorpse ontwikkeling en scoort daarmee op spoor 2. Daarnaast voorziet het plan in woningen die levensloopbestendig zijn in de nabijheid van de voorzieningen van Bennekom centrum (sporen 5 en 6). De woningen zijn gelegen in een groene omgeving in de nabijheid van de Veluwe en passen goed bij de ambitie voor bijzondere woningen binnen de Food Valley-ambities (sporen 7 en 8),

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige bestemmingsplan 'Bennekom, Margrietlaan 30' past binnen de beschreven beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1. Beleid/regelgeving

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.2.2. Situatie plangebied

Het plangebied zelf wordt gewijzigd van de bestemming maatschappelijk met specifieke aanduiding religie in een woonbestemming. Het plangebied is omgeven door andere woonbestemmingen. Er zijn verder geen functies met milieucontouren van invloed op het plangebied.

4.2.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Hoogspanningslijnen

4.3.1. Beleid/regelgeving

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is

ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

4.3.2. *Situatie plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden door de initiatiefnemer.

4.3.3. *Conclusie*

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 *Bodem*

4.4.1. *Beleid/regelgeving*

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de beoogde bestemming. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe (bijvoorbeeld na sanering) een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Bodembeleid Ede

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

4.4.2. Situatie plangebied

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie verdacht is voor bodemverontreinigingen vanwege de aanwezigheid van een voormalige olietank met vulleiding naar de Margrietlaan. Daarnaast is mogelijk asbest toegepast in of op de aanwezige panden. Indien dat het geval is, dan kunnen bijvoorbeeld door de verwerking van asbestdaken en uitspoeling van asbestvezels in de grond bodemverontreinigingen zijn ontstaan. In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in november 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, met bijbehorend vooronderzoek en een locatie-inspectie (Bodemportaal BV, Verkennend bodemonderzoek Margrietlaan 30 te Bennekom, Projectnummer BO220GO01 d.d. 14 december 2020).

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond sprake is van licht verhoogde gehalten aan PCB, zware metalen en PAK.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- ter plaatse van de voormalige olietank en de vulleiding geen olieverontreiniging aanwezig is.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

De olietank is niet aangetroffen, dus wordt aangenomen dat deze al eerder is verwijderd. Er is uit het vooronderzoek geen aanleiding naar voren gekomen om de bodem specifiek op asbest te onderzoeken. Er was geen sprake van asbestdaken met een eventuele inspoelzones. De lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied.

4.4.3. Conclusie

De milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5 Water

4.5.1. Beleid/regelgeving

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is.

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1)

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water (hierna GRP). Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid (uitwerking van het GRP 2018-2022). In het hemelwaterbeleid d.d. 20 augustus 2019 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het GRP van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

4.5.2. *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Vuilwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen dienen te worden aangesloten op het gemeentelijk vrijverval riool. Momenteel is er een aansluiting ø125 mm aansluiting aanwezig voor de huidige bebouwing.

Dit zal niet voldoende zijn voor de nieuwe bebouwing. Er even vanuit gaande dat de toegangsweg straks particulier blijft, moet de ontwikkelaar een DWA-verzamelleiding aanleggen tot aan de kavelgrens bij de Margrietlaan. Hier moet een nieuwe, grotere, aansluiting komen die middels een nieuw te maken inspectieput in de Margrietlaan op de bestaande riolering gezet wordt. De riolbodem van deze nieuwe aansluiting is ten laagste 15.95+ m NAP (gezien de diepte van het perceel goed om dit bij de technische ontwerpfase in nader te bekijken). De aansluiting kan aangevraagd worden op <https://www.ede.nl/aanvragen-en-regelen/rioolaansluiting-aanvragen/>

Hemelwater

Conform het beleid van de gemeente moet het hemelwater binnen het perceel in de bodem worden geïnfiltreerd met een buffer van 20 mm. Het overtollige hemelwater mag afvloeien naar de openbare weg. Hiervoor is binnen het plangebied voldoende ruimte.

Grondwater

Het vloerpeil van nieuwbouw ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast ontstaat.

4.5.3. Conclusies

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1. Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd

worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland)

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitat of de Habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Gemeentelijk Programma Biodiversiteit

In het beleid binnen de bebouwde kom richt de gemeente zich op twee pijlers: 'ruimtelijke ontwikkelingen' en 'samen'. De biodiversiteit moet een onderdeel worden van ruimtelijke ontwikkelingen. Natuurinclusief ontwerpen en -bouwen wordt de norm. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling geeft een initiatiefnemer aan hoe de biodiversiteit op de betreffende locatie kan

worden behouden, hersteld of versterkt. De biomorfologische kaart van Ede biedt hiervoor aanknopingspunten.

4.6.2. Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van Economische Zaken (EZ) blijkt dat het plangebied in de nabijheid van Natura 2000-gebied ligt. Het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied is de Veluwe (<1km). Daarnaast liggen de natura 2000 gebieden Binnenveld (5km) en Rijntakken (4km) op iets grotere afstand van het plangebied.

Doordat het plangebied in de nabijheid van de Natura 2000-gebieden ligt, kunnen er negatieve effecten optreden als gevolg van de uitvoering van de plannen. Aangezien het plangebied niet in het natura 2000 gebied ligt, geen ingrijpende veranderingen in de lokale waterhuishouding te weeg brengt en het geheel afgeschermd wordt door woningen en tuinen waardoor er geen extra licht of geluid verstoring zal optreden, is de enige mogelijke verstoring een verhoogde depositie van stikstof.

Stikstof

Voor de planontwikkeling is een stikstofberekening opgesteld (Notitie Aeries, Econu, kenmerk Bennekom 21-12-21 d.d. 21 december 2021). Op basis van de beschreven input heeft de AERIUS calculator berekend dat er geen stikstofdepositie >0,00 mol/ha/j in Natura 2000 gebieden die gevoelig zijn voor stikstofdepositie plaats vindt door de realisatie van deze plannen. Daarmee is de planontwikkeling uitvoerbaar en heeft geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het plangebied behoort niet tot het GNN of GO. De bescherming van het GNN is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Als wezenlijke kenmerken en waarden gelden de actuele en geambieerde natuurbeheertypen zoals vastgelegd in het Natuurbeheerplan van de provincie. Daarnaast worden als wezenlijke kenmerken en waarden aangemerkt geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte, openheid of juist geslotenheid en de landschapsstructuur. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting tot gevolg hebben van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GO en GNN-gebied.

Houtopstanden

Dit onderdeel is niet van toepassing aangezien het plangebied is gelegen binnen de bebouwde en geen sprake is van een grootschalige kap van houtopstanden.

Soortenbescherming

In 2020 heeft er ecologische onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen en de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten middels een quickscan ecologie (Econu Ecologisch onderzoek & advies, Ecologische quickscan Margrietlaan 30 te Bennekom, rapportnr. BW 20-8-27 d.d 8 september 2020). Uit de quickscan blijkt dat er nader onderzoek noodzakelijk is naar het voorkomen van huismussen, en de soortgroep vleermuizen voor die gebouwen die vallen binnen het plangebied. Daarnaast is er nader onderzoek noodzakelijk naar kleine marterachtigen. Overige beschermde soorten worden niet binnen het plangebied verwacht.

Het nader onderzoek is uitgevoerd in 2021 volgens de daarvoor geldende protocollen door een ter zake kundig ecooloog (Econu Ecologisch onderzoek & advies, Soortgericht onderzoek Vleermuis, huismus en marterachtigen Margrietlaan 30 Bennekom, rapport BW 21-9-28 d.d. 28 september 2021). Op basis van de resultaten van het soortgerichte onderzoek naar de huismus, marterachtigen en vleermuizen kunnen conclusies getrokken worden met betrekking tot overtreding van de Wet natuurbescherming. In de volgende paragrafen wordt per soort(groep) de conclusies weergegeven.

Huismus

Er zijn in het plangebied geen huismusnesten aangetroffen, evenmin wordt door huismussen in het plangebied gevoerageerd. In de directe nabijheid zijn wel een aantal huismusnesten, foerageerplekken en hangplakken van huismussen waargenomen. Het plangebied zelf vormt geen essentieel leefgebied voor de mussen. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en er hoeven geen mitigerende maatregelen voor huismussen getroffen te worden.

Marterachtigen

Aangezien er geen marterachtigen in het plangebied voorkomen, worden er geen verboden uit de Wet natuurbescherming overtreden bij de uitvoering van de plannen. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en er hoeven geen mitigerende maatregelen voor deze soortgroep getroffen te worden.

Vleermuizen

Er zijn binnen het plangebied geen locaties gevonden waar vleermuizen een zomer- en/of paarverblijf hebben. Evenmin zijn er aanwijzingen gevonden voor winter- en/of kraamverblijven. Er is geen sprake van een essentiële vliegroute, wel kunnen de tuinen aan de achterzijde beschouwd worden als een niet-essentieel foerageergebied. Alternatieve locaties zijn makkelijk te bereiken. Dit foerageergebied blijft tijdens en na de werkzaamheden echter functioneel. Er worden geen verboden uit de Wet natuur-bescherming overtreden bij de uitvoering van de plannen.

Algemeen

In de quickscan worden nog een aantal algemene voorwaarden meegegeven waaronder de werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Deze voorwaarden gaan over de algemene zorgplicht en werkzaamheden in broedseizoen en zullen in acht moeten worden genomen.

Gemeentelijk Programma Biodiversiteit

De gemeente Ede besteedt veel aandacht aan het verbeteren van de biodiversiteit in de gemeente. Een van de methodes die hierbij gebruikt wordt is een puntensysteem voor natuurinclusiviteit bij nieuwe ontwikkelingen. Voor het puntensysteem moet worden uitgegaan van de totale ontwikkeling. Dit natuurinclusieve ontwerp aan de hand het puntensysteem staat los van de resultaten van het ecologisch onderzoek.

Gezien de investeringssom, valt dit project binnen de categorie "Middelgrote projecten" (€500.000 - €1.000.000), derhalve dienen er 65 punten in het kader van de natuurinclusiviteit behaald te worden. In de quickscan worden verschillende maatregelen genoemd om tot dit puntenaantal te komen.

Deze maatregelen zijn verwerkt in een inrichtingstekening natuurinclusieve terreininrichting & bomenplantoverzicht met een toelichting in de vorm van een memo (Econu, Memo natuurinclusiviteit Margrietlaan 30, kenmerk BW 22-2-12 d.d. 12 februari 2022. Met de tekening en memo wordt voldaan aan de doelstellingen vanuit het Programma Biodiversiteit en wordt nadere invulling gegeven aan het puntensysteem natuurinclusief ontwerpen. Voor de ontwikkeling waren 65 punten noodzakelijk, met de inrichting worden 85 punten behaald. De inrichtingstekening en memo zullen als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels.

4.6.3. Conclusie

De wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling mits bovenstaande randvoorwaarden in acht worden genomen. Met de voorgestelde maatregelen voor natuurinclusief ontwerpen wordt ook voldaan aan het gemeentelijk programma biodiversiteit.

4.7 Archeologie

4.7.1. Beleid/regelgeving

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de verschillende archeologische onderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd.¹

4.7.2. Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau allereerst een archeologische quickscan en verkennend booronderzoek uitgevoerd in 2021 (Econsultancy, Quickscan en verkennend booronderzoek Margrietlaan 30 te Bennekom, gemeente Ede, rapportnummer 14977.001, versie 2 d.d. 8 maart 2021). Dit heeft uitgewezen dat het in ieder geval binnen de onbebouwde terreindelen van het plangebied merendeels sprake is van een intacte bodemopbouw, waarbij moderne bodemversturende ingrepen beperkt zijn gebleven tot de bovengrond.

Vervolgens heeft een waarderend en karterend proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden in 2021 (Econsultancy, Archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Margrietlaan 30 te Bennekom gemeente Ede, rapportnummer 14977.002, versie 2 d.d. 5 november 2021). Hierbij is geconcludeerd dat de bodemopbouw van het terrein meer verstoord was dan op basis van het booronderzoek verwacht. In de intacte delen van het plangebied zijn restanten aangetroffen van akkers uit de Nieuwe Tijd. Deze vindplaats krijgt een lage waardering en wordt niet als behoudenswaardig aangemerkt.

4.7.3. Conclusie

¹Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Broeke, ten, E.M., 2021: Quickscan en verkennend booronderzoek Margrietlaan 30 te Bennekom Gemeente Ede, Econsultancy-rapport 14977.001, Doetinchem.

Rom, I.L., 2021: Rapportage Archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Margrietlaan 30 te Bennekom, Gemeente Ede, Econsultancy-rapport 14977.002, Doetinchem.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van drie bungalows. Deze ontwikkeling kan mogelijk in het projectgebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Op basis van de resultaten van de in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoeken is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Daarmee is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1. Beleid/regelgeving

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”



Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.8.2. Situatie plangebied

Ontwikkelingsgeschiedenis

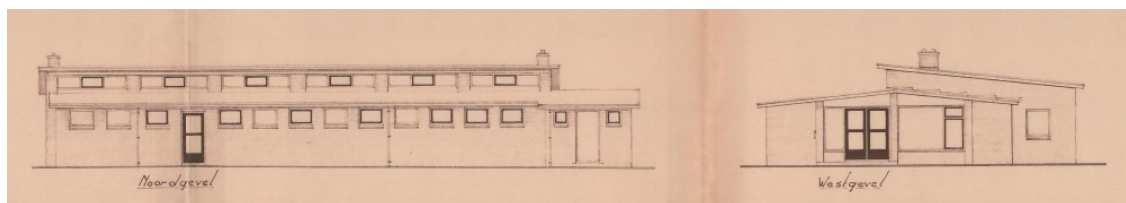
Het plangebied ligt aan de oostzijde van de dorpskern van Bennekom. Blijkens het kadastraal minuut 1811-1832 waren de gronden binnen het plangebied aan het begin van de negentiende eeuw in gebruik als bouwland en akkermaalbos. Het perceel bouwland werd destijds omgeven door een brede houtwal. In de loop van de negentiende eeuw werd op het bouwland bos aangeplant. Het bos werd vermoedelijk aan het begin van de twintigste eeuw gekapt, voorafgaand aan de bouw van enkele woningen langs de Selterskampweg.

De planmatige uitbreidingen aan de oostzijde van Bennekom vonden vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw plaats. Veelal werden bestaande veldwegen in het kader van de dorpsuitbreiding omgevormd tot woonstraten, waartussen een patroon van nieuwe woonstraatjes werd geweven. Deze wijze van verdichten vormde het structurerende principe voor de uitbreidingsplannen die de gemeente Ede in 1926, 1936 en 1952-1956 voor Bennekom opstelde.

Op de herziening van het Uitbreidingsplan Bennekom uit 1956 worden de gronden langs de Margrietlaan, Beatrixlaan en Emmalaan bestemd voor middenstandwoningen. Langs de Selterskampweg stonden destijds reeds een aantal villa's. De terreinen langs deze weg kregen de bestemming 'villa's klasse B'. Aan het middengebied werd een 'bijzondere bestemming' toegekend. In 1958 werd door de Afdeling Bouwen van Gemeentewerken Ede een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een tweeklassige kleuterschool. In 1988 werd de voormalige school uitgebreid en in gebruik genomen als kerkgebouw.



Herziening Uitbreidingsplan Bennekom 1956 (bron: Gemeentearchief Ede).



Bouwtekening van de tweeklassige kleuterschool uit 1958 (bron: Bouwarchief gemeente Ede, identificatienummer 1958B0638 Tekeningen-1).

Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart ligt de planlocatie in een gebied met hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. Het maakt onderdeel uit van het oostelijk gedeelte van de kern Bennekom, dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt getypeerd als 'Woonbuurt'. In de toelichting op de kaart wordt beschreven dat het organisch gegroeide verstedelijkte landschap in Bennekom Oost kenmerk is voor de stedenbouwkundige opzet van dit deel van het dorp. Het structuur- en ruimtelijk beeld van de dorpsuitbreidingen ten oosten (1900-1960) van het tracé Edeseweg-Bovenweg wordt bepaald door:

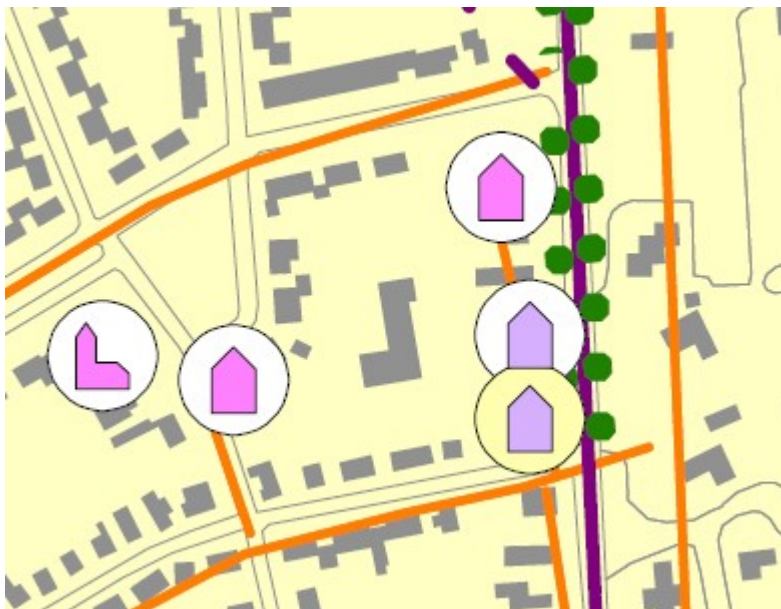
"Een intact stelsel van voormalige veldwegen aangevuld met een ingeweven, fijnmaziger patroon van woonstraten met laanbeplanting en overwegend (half)vrijstaande woningen; karakteristiek zijn de zonering in woningen voor arbeiders, middenstand en gegoede klasse, de pleintjes of plantsoenen met bijzondere voorzieningen op de knopen en het langzaam 'verdampen' van het bos in de richting van het dorp (opeenvolgende stadia: bos/wonen in het bos/wonen aan de bosrand/wonen aan een laan)."

Dit structuur- en ruimtelijk beeld is eveneens van toepassing op het plangebied. Het betreft een woonomgeving waarvan de karakteristiek wordt bepaald door vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen langs lanen ('wonen aan een laan'), gesitueerd ten westen van een groen buurtje met villa's en bungalows ('wonen aan de bosrand').

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komt in de omgeving van het plangebied een aantal cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Selterskampsweg, een historische weg die begin negentiende eeuw reeds aanwezig was (paarse lijn). De geleidende groenstructuur langs

deze weg is ook historisch waardevol (groene bolletjeslijn). Een deel van de wegen in de omgeving van het plangebied valt samen met het prestedelijk verkavelingspatroon (oranje lijnen).



Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen met een beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. In de directe omgeving van het plangebied komen twee gemeentelijke monumenten voor: Margrietlaan 32-Wilhelminalaan 27 (GM202) en Selterskampweg 33 (GM048). Ook de omliggende tuin van laatstgenoemde woning valt onder de bescherming. De panden Beatrixlaan 4, Selterskampweg 35 en Selterskampweg 41 zijn aangemerkt als potentieel karakteristiek pand.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart, is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van de historisch-ruimtelijke structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen en kavelgrenzen in de omgeving van het plangebied. De bebouwing die in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal worden gesloopt heeft geen beschermde status als rijks- of gemeentelijk monument of karakteristiek pand. Evenmin heeft het planvoornemen significant negatieve effecten voor de beschermde monumenten in de omgeving. Tot slot wordt geconcludeerd dat de bouw van drie vrijstaande bungalows aansluit bij het structuur- en ruimtelijke beeld van deze woonbuurt in Bennekom-Oost, dat gekenmerkt wordt vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen langs lanen en villa's en bungalows in de overgangszone naar de bosrand. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.8.4 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

4.9.1. *Beleid/regelgeving*

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

4.9.2. *Situatie plangebied*

Het plan voorziet in het toevoegen van geluidgevoelige bestemming (woningen), maar deze zijn niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een weg of spoorlijn. Verder zijn de verkeersintensiteiten op de 30 km/uur-wegen rondom het plangebied dusdanig laag dat het aannemelijk is dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft en er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.9.3. *Conclusie*

Voor het plan vormt geluid van weg- en railverkeer geen belemmering.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1. *Beleid/regelgeving*

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

4.10.2. *Situatie plangebied*

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel worden in totaal 3 bungalows gerealiseerd. Onderzoek naar de bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit en toetsing van deze bijdrage aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

Voor de toekomstige bewoners geldt dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen (op basis van gegevens uit de NSL-monitoring).

4.10.3. *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1. *Beleid/regelgeving*

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Nota Parkeernormering

In deze nota is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen. In de Nota parkeernormering zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven. Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan "van peloton naar kopgroep" (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen,gezond en actief willen we

het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid. Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

4.11.2. *Situatie plangebied*

De Margrietlaan en alle andere omringende wegen vallen binnen een verblijfsgebied, een 30 km/u zone. De maximum snelheid is dus 30 km/u. Binnen een dergelijk verblijfsgebied is het niet vreemd dat er 3 extra woningen bij worden gebouwd. De verkeersintensiteit zal daarmee met slechts 21 verkeersbewegingen per dag toenemen. Daar moet dan weer de bestaande, oude functie vanaf getrokken worden en dan zal blijken dat de intensiteit niet of nauwelijks toeneemt, of zelfs afneemt op zondagen.

Parkeren

Datzelfde geldt voor het parkeren. Voor 3 woningen met een vloeroppervlakte van 120 m² bvo of meer dienen per woning 2,1 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Dat is inclusief het parkeren voor bezoekers. In totaal zijn daarmee 6,3 parkeerplaatsen nodig (afgerond 6). Het ontwerp gaat uit van twee parkeerplaatsen per bungalow. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

In het eerste stedenbouwkundige concept, dat met de omgeving is besproken, had de initiatiefnemer ook nog 3 extra parkeerplaatsen voor bezoekers verwerkt in het inrichtingsplan. Op uitdrukkelijk verzoek van de omgeving zijn deze bij de verdere uitwerking geschrapt. Gelet op het besloten karakter van de planlocatie heeft de omgeving gevraagd om autoverkeer zoveel mogelijk te beperken.

Met deze planontwikkeling zal de parkeerdruk in de omgeving niet toenemen. Met name ten tijde van activiteiten waaronder de kerkdiensten in het voormalige gebouw moest de parkeerbehoefte in de omgeving opgevangen worden. Dat is nu dus niet meer aan de orde wat een structurele verlichting geeft van de parkeerdruk voor de omgeving.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied is over een lengte van ca 15 meter relatief smal, ca 2,80 m. Weggebruikers met een gemotoriseerd voertuig zullen daardoor op elkaar moeten wachten, ook op een voetganger of (brom)fietsers. Omdat het slechts om 3 woningen gaat waarbij de bewoners elkaar kennen, gezien de afgescheiden ligging, zal dit naar verwachting geen problemen geven. Ook omdat het over een relatief kort stukje gaat.

Doordat er een smalle toegang is naar de woningen zal het voor grote brandweervoertuigen niet mogelijk zijn om direct bij de woningen te komen. Net als grote verhuiswagens dienen Brandweervoertuigen op de Margrietlaan te worden geplaatst. Bij calamiteiten zal men de slangen van daaruit moeten uitrollen naar de woningen.

Verhuiswagens en pakketdiensten moeten (naar verwachting) ook op de Margrietlaan parkeren en vervolgens te voet de woningen benaderen. Deze situatie is overigens vergelijkbaar met de huidige situatie. Vanuit brandveiligheid zullen echter wel extra maatregelen getroffen moeten worden (zie verder paragraaf 4.13).

Fietsbeleid

De voorgenomen ontwikkeling zal geen belemmering vormen voor het fietsgebruik. De toekomstige doorfietsroute Ede-Wageningen zal binnenkort op afzienbare afstand van dit plangebied worden gerealiseerd. Een reden te meer om de fiets te pakken in noordelijke of zuidelijke richting. In oostelijke richting zit men zo in de uitlopers van de Veluwe met zijn uitgestrekte fietsroutes.

4.11.3. Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1. Inleiding

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

4.12.2. Wettelijk kader

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

4.12.3. *Situatie plangebied*

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen gelegen. Tevens vindt er geen relevante hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de rond het plangebied gelegen wegen plaats.

4.12.4. *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Veiligheid

4.13.1. *Beleid/regelgeving*

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.13.2. *Situatie plangebied*

De planontwikkeling is besproken met de Veiligheidsregio (VGGM) en is getoetst aan de voorwaarden in de Wet Veiligheidsregio's van oktober 2010 en het daarbij behorende Besluit Veiligheidsregio's en de voorwaarden in de handreiking Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van november 2012.

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt er voldaan aan het Bouwbesluit 2012, echter is het advies om te voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen, te weten:

- Een vrije breedte van minimaal 3,5 meter, waarvan minimaal 3 meter verhard.;
- Een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter;
- Een binnenbochtstraal van 5,5 meter (R=5,5).
- Een buitenbochtstraal van 10 meter (R=10)

Een belangrijk aandachtspunt voor met name woonwijken is het parkeren op de rijbaan. Waar dit van toepassing is dient er rekening mee worden gehouden dat dit de doorgang in

belangrijke mate kan belemmeren. Ons advies is om hier bij de verdere uitwerking van het plan rekening mee te houden.

Wanneer het niet mogelijk is om te voldoen aan de bovengenoemde kenmerken, zijn compenserende maatregelen noodzakelijk. Dit kan bijvoorbeeld door woningsprinklers te plaatsen waardoor de brand beperkt blijft, extra brandwerendheid tegen branduitbreiding of extra rookmelders in het kader van het vluchten. De compenserende maatregelen dienen door vooroverleg met de brandweer te worden afgestemd.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert.

De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor Margrietlaan 30 Bennekom bedraagt <8 minuten. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld. De brandweer dient binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 30 m3 per uur te kunnen beschikken. In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 30 m3 per uur, zich op een afstand van ca. 100 meter.

De primaire bluswatervoorziening voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Om die reden zijn er geen aanvullende voorwaarden nodig.

Externe Veiligheid

In het kader van Externe Veiligheid hebben wij getoetst of het plan op zich zelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Beleid regelgeving

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

4.14.2 Situatie plangebied

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied. Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO2 te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

Dit kan door:

- Maximaliseren van het aantal zonnepanelen
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte
- Ruimte te reserveren voor duurzame en schone mobiliteit
- Het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

4.14.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid biedt kansen en mogelijkheden voor dit plan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst verstaan.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bennekom, Margrietlaan 30' is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etcetera) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

In dit onderdeel is ook bepaald dat ondergeschikte bouwdelen bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen (maatvoering) buiten beschouwing worden gelaten zoals: plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor:

Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en wijzigingsbepalingen.

6.2.3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende vergunning gebeurd is.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan: Bennekom, Margrietlaan 30.

6.3 Bestemmingen

Groen

Een strook van circa 3 meter rondom het plangebied krijgt de bestemming Groen. Daarmee wordt de landschappelijke omzoming van het plangebied geborgd. Daarnaast wordt het landschappelijke inpassingsplan, waarin de ecologische en groene aanplant is uitgewerkt, als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Met een specifieke aanduiding is aangegeven waar het parkeren en de gezamenlijke inrit is toegestaan.

Wonen

Ter plaatse van de te realiseren woningbouw is de bestemming Wonen gehanteerd. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Ondergronds bouwen is toegestaan voor zover dit volledig onder maaiveld, binnen de footprint van de woning en uitsluitend toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw. Daarbij is een ondergeschikte koekoek buiten de footprint van de woning wel toegestaan om de

kelder te voorzien in voldoende daglicht. Tevens is inzichtelijk om welke woningtypen het gaat (vrijstaand).

Vanwege de besloten ligging van het plangebied en de relatief smalle toegangsweg wordt in het bestemmingsplan afgeweken van enkele standaardregelingen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De mogelijkheden van beroep/bedrijf aan huis en kleinschalige kamerverhuur is bijvoorbeeld in dit bestemmingplan niet opgenomen. Daarnaast zijn de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken uitgesloten. Hiervoor is uiteraard wel ruimte opgenomen in het bestemmingsplan door het bouwvlak iets groter te houden. Daarmee wordt gestuurd op het compact bouwen van hoofd- en bijgebouwen binnen het plangebied.

Op basis van actuele jurisprudentie is het mogelijk om de landelijke vergunningsvrije regeling in te perken en/of uit te sluiten in het belang van ruimtelijke overwegingen. Daarbij wordt onder andere verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 februari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:571).

7 Inspraak en overleg

7.1 Burgerparticipatie

De planontwikkeling is een resultaat van een intensief participatietraject met de Vrije Evangelische gemeente Bennekom en de direct omwonenden van Margrietlaan 30. Lange tijd is met de direct omwonenden verkend of het perceel verkaveld kon worden, maar dit is uiteindelijk niet gelukt. Vervolgens heeft een ontwikkelaar zich gemeld met het idee om op het perceel kleinschalige woningbouw te realiseren. Op basis van besprekingen met de omgeving is uiteindelijk een kleinschalig woningbouwplan ontworpen met drie bungalows. De eerste schetsen van deze ontwikkeling zijn op 28 september 2020 besproken met de omgeving.

Tijdens deze bijeenkomst zijn door de omgeving de navolgende aandachtspunten meegegeven:

- a) Gebied autoluw houden. Alleen parkeren voor de bewoners van de bungalows. Bezoekersparkeren in de openbare ruimte houden.
- b) Is verschuiving van bouwvlakken mogelijk en kan de inrit verder van de bestaande woningen worden gesitueerd?
- c) Nog goed kijken naar de landschappelijke inpassing van de groenstrook. Nu stonden alleen de bomen aangeduid. Ook de hagen en extra aanplant goed vermelden.
- d) Enkele bewoners hebben in een sessie nog gevraagd naar de mogelijkheid om de groene buffer van 3 meter in mandeligheid te verkrijgen.
- e) In een sessie kwam ook de vraag aan de orde of de lantaarnpaal blijft staan.

Bij de verdere uitwerking hebben wij deze vragen onderzocht en voor zover mogelijk betrokken. Hieronder leest u per vraag het gemeentelijke standpunt op de ingebrachte onderdelen.

- a) Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid dient elke ontwikkeling in principe het parkeren op eigen terrein te organiseren. Gelet op het besloten karakter van het plangebied en de expliciete vraag vanuit de omgeving om zoveel mogelijk parkeren in de openbare ruimte te houden, achten wij het verantwoord om hieraan tegemoet te komen. In paragraaf 4.11.2 is dit nader onderbouwd.
- b) Nee, dit is helaas niet mogelijk vanuit stedenbouwkundige overwegingen. Er is onvoldoende ruimte beschikbaar om hier andere keuzes in te maken.
- c) Dit is verwerkt in het landschappelijke inpassingsplan dat als voorwaardelijke verplichting in de planregels is opgenomen en de afzonderlijke Adviesnota PVA groenzone Margrietlaan 30, Bennekom van Tree-o-logic d.d. 27 januari 2022.
- d) Dit is geen ruimtelijk aspect, maar een privaatrechtelijke vraag aan de initiatiefnemer.
- e) Met de planontwikkeling wordt de bestaande verlichting verwijderd en worden nieuwe vleermuisvriendelijke verlichting teruggebracht. Korthedshalva wordt daarbij verwezen naar het inrichtingsplan.

7.2 Wettelijk vooroverleg

In artikel 3.1.1. Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg voorgeschreven. Met de betrokken overlegpartners zijn afspraken gemaakt wanneer zij actief betrokken willen worden. Vanwege provinciale belangen is het concept ontwerpbestemmingsplan ambtelijk besproken. Tijdens de inzageperiode worden alle partijen nog in de gelegenheid gesteld om formeel te reageren.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bennekom, Margrietlaan 30' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan '3 bungalows Margrietlaan 30 Bennekom' hebben ter inzage gelegen van donderdag 24 maart tot en met woensdag 4 mei 2022. Gedurende deze periode is één schriftelijke reacties (zienswijze) ontvangen. De ingediende zienswijze is binnen de

zienswijzentermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is in de nota van zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijze heeft geleid tot een ondergeschikte aanpassing van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het keervak direct naast de inrit wordt gehalveerd.

8 Handhaving

8.1 Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld of de overtreding in is strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

9 Bijlagen

- 1) Beeldkwaliteitsplan (Beeldkwaliteitsparagraaf, 3 bungalows, Margrietlaan 30 Bennekom d.d. 17 mei 2022).
- 2) Tree - O - Logic, Boom Effect analyse Margrietlaan 30 te Bennekom d.d. 15 april 2021 (gewijzigd op 17 mei 2022).
- 3) Bodemportaal BV, Verkennend bodemonderzoek Margrietlaan 30 te Bennekom, Projectnummer BO220GO01 d.d. 14 december 2020
- 4) Econsultancy, Quicksan en verkennend booronderzoek Margrietlaan 30 te Bennekom, gemeente Ede, rapportnummer 14977.001, versie 2 d.d. 8 maart 2021.
- 5) Econsultancy, Archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Margrietlaan 30 te Bennekom gemeente Ede, rapportnummer 14977.002, versie 2 d.d. 5 november 2021.
- 6) Econu Ecologisch onderzoek & advies, Ecologische quickscan Margrietlaan 30 te Bennekom, rapportnr. BW 20-8-27 d.d. 8 september 2020.
- 7) Econu Ecologisch onderzoek & advies, Soortgericht onderzoek Vleermuis, huismus en marterachtigen Margrietlaan 30 Bennekom, rapport BW 21-9-28 d.d. 28 september 2021.
- 8) Econu, Memo natuurinclusiviteit Margrietlaan 30, kenmerk BW 22-2-12 d.d. 12 februari 2022 (gewijzigd op 17 mei 2022).
- 9) Notitie Aeries, Econu, kenmerk Bennekom 21-12-21 d.d. 21 december 2021.
- 10) Adviesnota PVA groenzone Margrietlaan 30, Bennekom van Tree-o-logic d.d. 27 januari 2022 (gewijzigd op 17 mei 2022).