

Toelichting



Bestemmingsplan

‘Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73’

Januari 2024

Versie: Vaststelling

NL.IMRO.0228.BP2022BENW0002-0301

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HET PLAN	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
2.4 Stedenbouwkundige inpassing	7
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	12
3.2.2. Regionale Woonagenda 2.0, Actieprogramma Wonen 2021-2024 en woningbouwafspraken Regio Food Valley	12
3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040	13
3.3.2 Woonvisie Ede 2030	14
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Milieueffectrapportage	15
4.3 Milieuzonering	15
4.4 Ecologie/natuur	16
4.4.1 Algemeen	16
4.4.2 Gebiedsbescherming	16
4.4.3 Soortenbescherming	17
4.4.4 Programma biodiversiteit	17
4.5 Water	17
4.6 Bodem	19
4.7 Archeologie	19

4.8 Cultuurhistorie	21
4.9 Verkeer en parkeren	21
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	21
4.11 Luchtkwaliteit	22
4.12 Externe veiligheid	22
4.13 Brandveiligheid	23
4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	24
4.15 Groen/bomen	25
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
5.1 Kostenverhaal	26
5.2 Financiële haalbaarheid	26
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Inleidende bepalingen	27
6.3 Bestemmingsbepalingen	27
6.4 Algemene regels	27
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	28
7. HANDHAVING	29
7.1 Handhaving in 3 fasen	29
7.2 Handhavingprocedure	29
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
8.1 Vooroverleg	30
8.2 Omgevingsdialoog	30
8.3 Zienswijzen	30
BIJLAGEN	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

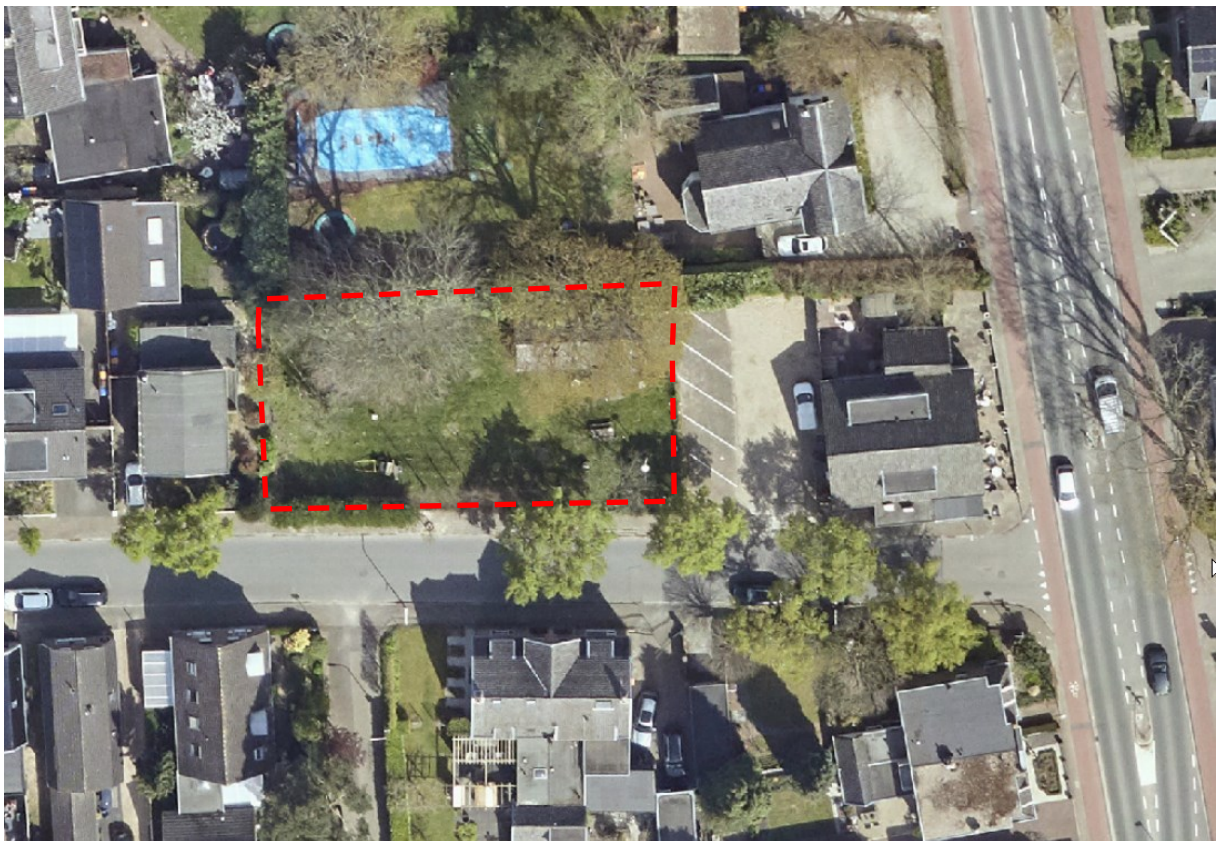
Voor een onbebouwd perceel aan de Halderweg in Bennekom, gelegen achter het bestaande café op Edeseweg 73, is een verzoek ingediend om drie patiowoningen te mogen realiseren. Met de patiowoningen wordt beoogd om drie levensloopbestendige woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Bennekom.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om de woningen te kunnen realiseren. In dit document wordt het nieuwe bestemmingsplan toegelicht en onderbouwd.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat globaal uit het onbebouwd terrein achter het bestaande café op Edeseweg 73. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied indicatief aangeduid. De drie woningen worden in de vorm van een twee-onder-één-kap woning en een vrijstaande woning binnen dit plangebied, waarbij de voorgevels gericht zijn naar de Halderweg. De vrijstaande woning wordt via bijgebouwen op de begane grond verbonden met de twee-onder-één kap woning.

Het parkeren voor de ontwikkeling wordt deels opgelost door een herinrichting van het bestaande parkeerterrein achter het café, waarbij extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. Dit is mogelijk omdat de ontwikkellocatie, het parkeerterrein en het horecapand inmiddels bij dezelfde partij in eigendom zijn. Omdat het parkeerterrein reeds past binnen de huidige bestemming, is een bestemmingsplanwijziging voor die gronden overigens niet nodig. De planwijziging beperkt zich daarom tot het planologisch mogelijk maken van de drie woningen en bijbehorende erven.



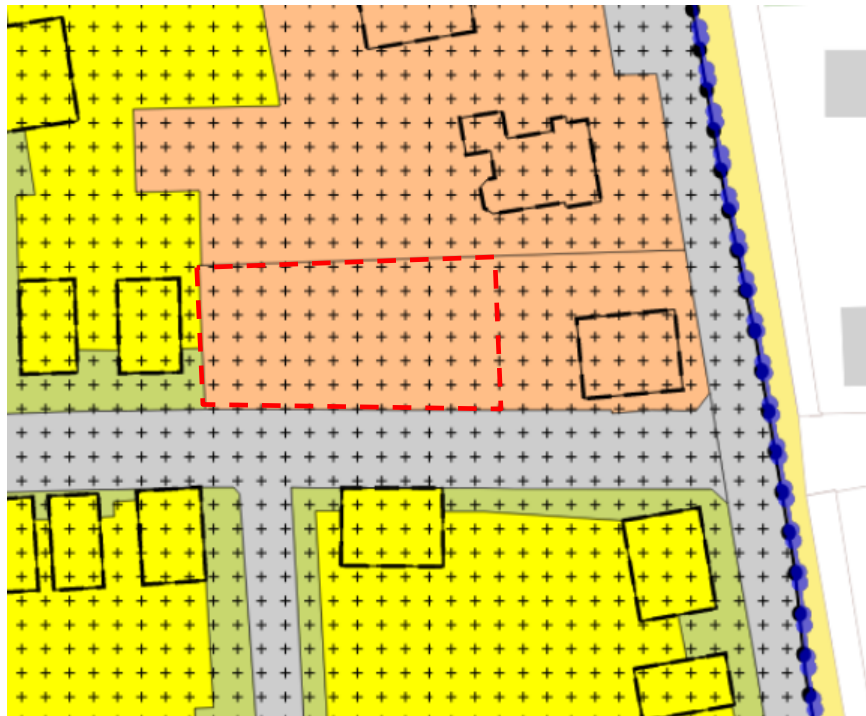
Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Bennekom-West', vastgesteld in 2012. In de huidige situatie geldt binnen het plangebied de bestemming 'Gemengd-4'. Binnen deze bestemming zijn onder andere

horecabedrijven en wonen toegestaan. Het horecapand aan de oostzijde van het plangebied is specifiek aangeduid met een bouwvlak. Binnen het plangebied zelf is in de huidige situatie geen bouwvlak aanwezig. Daardoor is het nu planologisch niet mogelijk hier woningen te bouwen.

Daarnaast rust op de locatie een dubbelbestemming 'Archeologie 1' ter bescherming van eventuele archeologische waarden. In het kader van deze bestemmingsplanwijziging zijn die waarden nader onderzocht.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bennekom-West' met plangebied rood omlijnd

1.4. Leeswijzer

Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt eerst nader ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse omgevingsaspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de juridische planopzet. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als grasland/hobbyweide. Tevens is er een kleine schuur aanwezig op de noordgrens van het perceel. In het verleden werden er hobbydieren gehouden op het perceel. Dat gebruik is inmiddels gestaakt. Direct ten oosten van het perceel bevinden zich de bestaande parkeerplaatsen bij het cafe'. Op de foto's hieronder is een korte impressie gegeven van de bestaande situatie.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 2.2: Huidig aanzicht vanaf de Halderweg

2.2 Nieuwe situatie

Zoals reeds benoemd is het voornemen om drie patiowoningen te realiseren, georiënteerd op de Halderweg. De woningen worden uitgevoerd in de vorm van een twee-onder-één-kap woning en een vrijstaande woning. De vrijstaande woning wordt met een aanbouw op de begane grond verbonden aan de twee-onder-één-kapper. Hieronder is de opzet van het plan schematisch weergegeven:



Afbeelding 2.3: Indeling perceel nieuwe situatie

Het parkeerterrein naast de woningen wordt opnieuw ingericht, waarbij de parkeerruimte toeneemt tot een totaal van 12 parkeerplaatsen. De bestaande inrit blijft daarbij behouden in verband met aanwezige bomen. Van deze 12 parkeerplaatsen zijn 4 parkeerplaatsen nodig voor de nieuwe woningen (als aanvulling op het parkeren op de opritten bij de woningen).

De twee noordelijke parkeerplaatsen zullen in gebruik worden genomen door de bewoners van Edeseweg 77, zodat dit perceel op de Halderweg kan uitwegen in plaats van op de drukke Edeseweg. Beoogd wordt om op deze parkeerplaatsen een carport te realiseren. Hierbij wordt opgemerkt dat de woning Edeseweg 77 een monument is en een carport op deze wijze minder impact heeft op monumentale waarden dan een carport direct bij de woning. De beoogde carport is vanwege de vereiste inpassing meegenomen in het ontwerp voor het woningbouwplan, maar zal via een separate vergunningprocedure worden aangevraagd. Om precedenten te voorkomen, wordt de carport via hagen ruimtelijk gescheiden van het parkeerterrein.

Per saldo resteren er in de nieuwe situatie nog 6 parkeerplaatsen voor het café. Dat is één parkeerplaats meer dan in de bestaande situatie.

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied ligt nabij de kruising van de Edeseweg en de Halderweg. De Edeseweg vormt de hoofdontsluiting van Bennekom in noordelijke richting. Aan deze straat staan veel karakteristieke en monumentale panden. De Halderweg is een zijstraat hiervan richting Bennekom-West. In deze straat staan veel vrijstaande of twee-onder-een kap woningen. Op het perceel direct ten noorden van het plangebied (Edeseweg 77) staat zoals reeds vermeld een monumentale woning. Ook de tuin behorend tot het monument, en de twee bomen en haag grenzend aan de locatie, zijn als monumentaal aangeduid. Aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Halderweg, staan meerdere

beeldbepalende bomen op gemeenteground. Deze bomen zijn als lijnvormig element onderdeel van de hoofdgroenstructuur en bepalend voor het straatbeeld.

Het langgerekte perceel waarop de woningen worden beoogd is niet heel zichtbaar vanaf de Edeseweg, maar wel beeldbepalend als eerste perceel aan de Halderweg. Het plan gaat uit van het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen in de vorm van een twee-onder-een-kap en een vrijstaande woning. De woningen zijn met de bijgebouwen op de begane grond aan elkaar geschakeld. Door de beperkte diepte van de kavel ligt de voorgevelrooilijn op circa 2,25 meter van het openbaar gebied. De verspringende gevelrooilijn sluit aan op de rest van de straat. De breedte van de woningen is beperkt (4,55 meter - 6,22 meter buitenmaat), evenals de diepte van het hoofdvolume (8 meter buitenmaat). Door de forse bijgebouwen ontstaat er ruimte voor een volledig woonprogramma op de begane grond. Op de eerste verdieping is er beperkt ruimte voor het toevoegen van woonprogramma. De kaprichting draait zodat de woningen zich, ondanks schakeling aan de achterzijde, als losse bouwvolumes presenteren. De architectuur van de woningen versterkt het beeld van losse volumes. De onderlinge positie van hoofdgebouwen en bijgebouwen is bepaald aan de hand van een Boomeffectanalyse (BEA) om de twee monumentale bomen aan de noordzijde te behouden.

Gelet op de opzet van het bouwplan en de forse bijgebouwen is het van belang te voorkomen dat de resterende achtererven in de toekomst verder worden bebouwd. De woningen en bijgebouwen zullen namelijk gelijktijdig worden gerealiseerd en daarmee als geheel aan te merken zijn als oorspronkelijk hoofdgebouw. Dat biedt theoretisch mogelijkheden om de achtertuinen vergunningvrij nog deels te bebouwen. Gelet op dichtheid is dat niet wenselijk. Om die reden zijn vergunningvrije mogelijkheden in de bouwregels (algemene bouwregel) voor dit specifieke bestemmingsplan uitgesloten.

De positie van de inritten is eveneens bepaald aan de hand van de BEA om de gezonde bomen op gemeenteground te sparen. Uiteindelijk is onvermijdelijk dat één boom moet worden gekapt om een noodzakelijke inrit te kunnen realiseren. Herplant ter plaatse is onderzocht, maar zou door de beperkte trottoirbreedte geen duurzame oplossing zijn. Twee andere bomen in de betreffende rij zijn de afgelopen jaren al reeds gekapt vanwege ziekte/uitval. Daarom zal voor de herplant een storting in het bomenfonds worden gedaan door de initiatiefnemer. Daarmee vindt herplant plaats op een andere locatie waarbij een boom op een meer duurzame wijze kan worden ingepast.

De aanvraag voor drie woningen gaat ten koste van het open groene veld. Ter compensatie wordt er voor een niche in de woningmarkt gebouwd (levensloopbestendig). Duurzaamheidsaspecten zoals groene daken, (mogelijkheid voor) zonnepanelen en hagen als erfafscheiding zijn integraal meegenomen in het ontwerp. Toepassing van groene gevels wordt nog onderzocht. De voorlopige gevelaanzichten zijn hieronder verbeeld.



Afbeelding 2.4: Nieuwe situatie (Halderweg, aanzicht voorgevels)



Afbeelding 2.5: Nieuwe situatie (aanzicht voorgevels)

Opgemerkt wordt dat het plan naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het aangepaste plan voorziet in een lagere goothoogte, waarbij een beperkte verbijzondering van de gevel mogelijk is tot maximaal 6 meter goothoogte. Deze verbijzondering is ter indicatie reeds meegenomen in bovenstaande ontwerpen. Voor een nadere toelichting op de aanpassingen wordt verwezen naar de zienswijzennota.¹

¹ Bij vaststelling zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van alle hoofdvolumes via een amendement verlaagd naar respectievelijk 3 en 7 meter.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 (SVIR).

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.

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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het nationaal ruimtelijk beleid juridisch verankerd is richting lagere overheden. 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. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet direct aan nationale belangen en/of bepalingen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Planspecifiek

De woningbouw waarin dit bestemmingsplan voorziet, wordt in het kader van de ladder niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling. Dat is op basis van jurisprudentie echter pas het geval vanaf de ontwikkeling van 12 woningen of meer. Volledigheidshalve is hieronder wel ingegaan op de behoefte aan het plan.

Net als de rest van Nederland staat de gemeente Ede voor een grote woningbouwopgave. Er is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. Volgens de Verstedelijkingsstrategie staan de regio's Arnhem-Nijmegen en Foodvalley voor de opgave om locaties te vinden voor in totaal 100.000 woningen. Voor Foodvalley gaat het om 40.000 woningen waarvan 15.000 in Ede voor de komende twintig jaar. De productiecijfers van de afgelopen jaren maken dat zichtbaar, waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is. In de jaren 2019 - 2021 zijn 2.114 woningen netto aan de voorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2021), in de driejaarstermijn daarvoor 2.326 woningen netto.

Voor Ede is in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 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.

Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente prognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor

100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconstateerd dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte aan nieuwe woningen. Daarnaast worden de woningen gebouwd in een categorie waar uitdrukkelijk behoefte aan is (levensloopbestendig).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018 en op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie wordt ingezet op het gezond, veilig, schoon en welvarend houden en maken van Gelderland. Hierbij heeft de provincie ambities geformuleerd op de volgende thema's:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat en
- Woon- en leefomgeving.

Planspecifiek

Het plan raakt aan diverse ambities op de genoemde thema's. Meest van belang is dat het plan een bijdrage levert aan de ambities ten aanzien van woon- en leefomgeving. Het plan leidt tot een aanbod aan woningtypen passend bij de woningvraag. Ook wordt de woningen aardgasloos aangelegd.

3.2.2. Regionale Woonagenda 2.0, Actieprogramma Wonen 2021-2024 en 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. Zoals eerder vermeld is voor Ede 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). De beoogde woningbouw in Otterlo Weversteeg maakt onderdeel uit van het IPW. Het regionaal Actieprogramma Wonen - Uitvoeringsprogramma 2021-2024 Regio Food Valley is het vervolg op de Regionale Woonagenda 2.0.

In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen. Het regionaal Actieprogramma Wonen van de Regio Food Valley geeft verdere invulling aan deze woningbouwopgave. Het doel van dit Actieprogramma is om de woonopgave in de Regio Foodvalley af te stemmen en te sturen. Met het Actieprogramma wordt aangesloten bij op de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, het Ontwikkelbeeld Amersfoort en de Regionale Ruimtelijke Verkenning.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling past binnen de bovenstaande regionale woningbouwafspraken.

3.2.3 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 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 in werking getreden. 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.

Planspecifiek

De ontwikkeling raakt aan de volgende onderwerpen waarover de Omgevingsverordening regels bevat:

- Woningbouw

Woningbouw

Ten aanzien van woningbouw bevat de Omgevingsverordening de volgende bepaling:

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

- 1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*
- 2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling*

Voor dit bestemmingsplan geldt dat de beoogde woningbouw past binnen de regionale woonagenda, zoals hiervoor reeds toegelicht.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede kent beleidsnota's voor een aanzienlijk aantal sectorale onderwerpen. In deze paragraaf wordt de bespreking van het gemeentelijk beleid beperkt tot de, voor dit plan, meest relevante/maatgevende beleidskaders. Het beleid op overige thema's wordt (waar nodig) besproken of verwerkt in de toelichting op de diverse omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040

In 2022 is de omgevingsvisie voor Ede tot 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen.

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie

3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

Omdat doelstellingen en keuzes in de Omgevingsvisie op hoofdlijnen zijn beschreven, blijven beleidskaders in de bestaande structuurvisies en andere beleidsdocumenten voor de aankomende jaren nog relevant voor de uitvoeringspraktijk. Daarmee kunnen deze bestaande structuurvisies en beleidsdocumenten op dit moment dan ook nog niet worden ingetrokken. Intrekking is aan de orde bij de gebiedsgerichte en thematische uitwerking. De strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Ede vormen wel de basis voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en is een voorrangsregeling noodzakelijk in geval van een tegenstrijdigheid met de bestaande structuurvisies. Daarom wordt in de Omgevingsvisie uitdrukkelijk bepaald dat deze omgevingsvisie voorrang heeft ten opzichte van bestaande structuurvisies en andere beleidsdocumenten in geval van tegenstrijdige bepalingen.

Gelet op de bestaande dorpsvisie voor Bennekom valt het perceel daarin niet onder een specifieke aanduiding. Wel gelden er een aantal algemene doelstellingen. Bij ontwikkelingen in dit gebied dient extra aandacht gegeven te worden aan natuurinclusief bouwen en het versterken van het bestaande groen. Dit wordt behalve in programma's ook gevraagd binnen nieuwbouwplannen in het dorp. De ambitie is zo min mogelijk verstening en meer ruimte voor een groene invulling om hittestress, wateroverlast en verlies van biodiversiteit tegen te gaan. Het document 'Handreiking Omgevingskwaliteit', het programma 'Operatie Steenbreek' en de site 'Natuurinclusief bouwen Ede' biedt enkele handvaten hoe men deze vraag kan invullen.

Voor 'transformaties binnen de kern' (punt 9) geldt de ambitie om de kwaliteit van het aanbod en de gemengde sociale structuur te vergroten. Om een gelijkblijvende bevolking te huisvesten zijn er meer woningen nodig omdat de gemiddelde huishoudengrootte de komende jaren daalt. Tegelijkertijd is er terughoudendheid omdat er door transformaties mogelijk meer druk komt op het groene karakter van het dorp. Een voorwaarde voor zowel in- als uitbreiding is het aantonen van de behoefte door middel van kwantitatief en kwalitatief onderzoek.

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan de inbreidingsbehoefte zoals voor Bennekom gekwantificeerd in de Omgevingsvisie (ca. 550 woningen). Daarnaast wordt in het plan voldoende rekening gehouden met natuurinclusief bouwen en het tegengaan van hittestress door diverse groenmaatregelen.

3.3.2 Woonvisie Ede 2030

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 groeiprognozes 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

Planspecifiek

Het plan levert een duidelijke bijdrage aan de ambities in de sporen 2, 5 en 6. De woningen worden gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie (2) en worden gasloos en levensloopbestendig (5). Daarnaast ligt de locatie op korte afstand van belangrijke voorzieningen in Bennekom (6).

Voor het plan gelden geen programmeringseisen, omdat het minder dan 10 woningen betreft. Verwacht mag worden dat de woningen in het dure segment zullen worden aangeboden. Omdat er ook in dat segment een sterke vraag wordt verwacht naar levensloopbestendige woningen in Bennekom, is de beperkte betaalbaarheid van de beoogde woningen in dit geval geen belemmering om medewerking te verlenen aan het plan.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapportage

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet alsnog een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang namelijk wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is.

Planspecifiek

Met de beoogde woningbouw is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Voor de beoogde ontwikkeling geldt namelijk ten eerste dat de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Daarnaast is er ook geen aanleiding voor een vormvrije m.e.r. beoordeling, aangezien het gaat om een zeer beperkt aantal woningen in een bestaand stedelijke omgeving. Tot slot is berekend dat er geen stikstofdepositie optreedt op Natura 2000-gebied. Belangrijke milieugevolgen als gevolg van het plan kunnen daarom zonder verdere beoordeling worden uitgesloten.

4.3 Milieuzonering

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 beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Planspecifiek

Met het plan wordt nieuwe gevoelige functies toegevoegd in de vorm van drie woningen. Getoetst moet worden of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de woningen daarnaast geen belemmering vormen voor omliggende bestemmingen.

Het aspect milieuzonering is daarom onderzocht en gerapporteerd door SPA WNP (bijlage 1 bij deze toelichting). Uit het onderzoek blijkt dat er, met uitzondering van het café, geen knelpunten zijn in het kader van milieuzonering. Ten aanzien van het café wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid. Daarom is daar akoestisch onderzoek naar verricht (bijlage 2 bij deze toelichting). In het akoestisch onderzoek is nader gekeken naar de representatieve bedrijfssituatie van het café en is geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Omdat er in de toekomst geen intensiever gebruik van het café wordt verwacht, kan de conclusie van het onderzoek in dit geval worden gevolgd.

4.4 Ecologie/natuur

4.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wnb worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Programma biodiversiteit

In 2019 is door het college van Ede het programma biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Planspecifiek

Bij de uitwerking van het plan is aandacht besteed aan de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Hieronder wordt themagewijs toegelicht.

4.4.2 Gebiedsbescherming

De ontwikkellocatie bevindt zich op ca. 800 meter van Natura 2000 gebied Veluwe. Gelet op die afstand en de kenmerken van het plan zijn effecten op Natura 2000 op voorhand zonder nader onderzoek uit te sluiten, met uitzondering van effecten ten aanzien van stikstofdepositie. Zowel in de bouwfase als de gebruiksfase kan het plan namelijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000 gebied.

In bijlage 3, 4 en 5 bij deze toelichting zijn de effecten t.a.v. stikstof nader onderzocht. Hieruit volgt dat er zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase geen deposities groter dan 0,00 mol/ha/jaar worden verwacht als gevolg van het plan. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van gebiedsbescherming.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Deze ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen het GNN of de GO. De bescherming van deze gebieden kent bovendien geen externe werking. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.4.3 Soortenbescherming

De effecten op soorten zijn onderzocht in een quickscan flora en fauna (bijlage 6 bij deze toelichting). Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is deze quickscan aangevuld, voor een nadere toelichting daarop wordt verwezen naar de zienswijzennota. Uit de quickscan blijkt dat er geen overtredingen ten aanzien van soortenbescherming worden verwacht. Wel blijft uiteraard de zorgplicht van toepassing. Voor een volledige onderbouwing van het bovenstaande wordt korthedshalve verwezen naar de genoemde quickscan.

4.4.4 Programma biodiversiteit

Bij de bouw van de nieuwe woningen zal voldoende aandacht moeten worden besteed aan biodiversiteit. Dit betekent dat moet worden voldaan aan het puntensysteem van de gemeente Ede met betrekking tot natuurinclusief bouwen. Omdat het plan nog nader in detail moet worden uitgewerkt, is er nog geen sprake van een uitgewerkt maatregelenpakket met bijbehorende score. Dit zal echter als harde eis worden opgenomen wanneer het plan wordt vergund en is tevens met een voorwaardelijke verplichting worden geborgd in de planregels (algemene bouwregels).

4.5 Water

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Concreet zijn de watertoets en het gemeentelijk waterbeleid van toepassing op het plan.

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen: Anticiperen in plaats van reageren, Meer ruimte naast techniek en Vasthouden, bergen en afvoeren.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

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.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

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.

Hemel- en grondwaterbeleid

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

In het GRP 2018-2022 is opgenomen dat de gemeente Ede bij wil dragen aan de volgende doelen met betrekking tot hemel- en grondwater:

- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater;
- Bescherming tegen (grond)wateroverlast;
- Aandacht bij ruimtelijke ontwikkelingen voor bescherming van de drinkwaterwinning;
- Infiltratie en buffering van hemelwater om wateroverlast en droogte tegen te gaan;
- Verhogen van de aantrekkelijkheid van en meerwaarde voor woon- en werkmilieu;

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Hemelwater

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemel- en grondwaterbeleid van 2018-2022 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

Grondwater

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan 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.

Hoogten

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

Planspecifiek

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

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd (bijlage 7 bij deze toelichting). Uit de watertoets blijkt dat het mogelijk is om het hemelwater op eigen terrein te verwerken, wat verplicht is. Daarnaast dient elke woning een eigen huisaansluiting te krijgen.

4.6 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 juni 2018. 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. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Planspecifiek

In het kader van het plan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage 8 bij deze toelichting). Uit de rapportage blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor een woonbestemming.

4.7 Archeologie

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 prominenter 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.

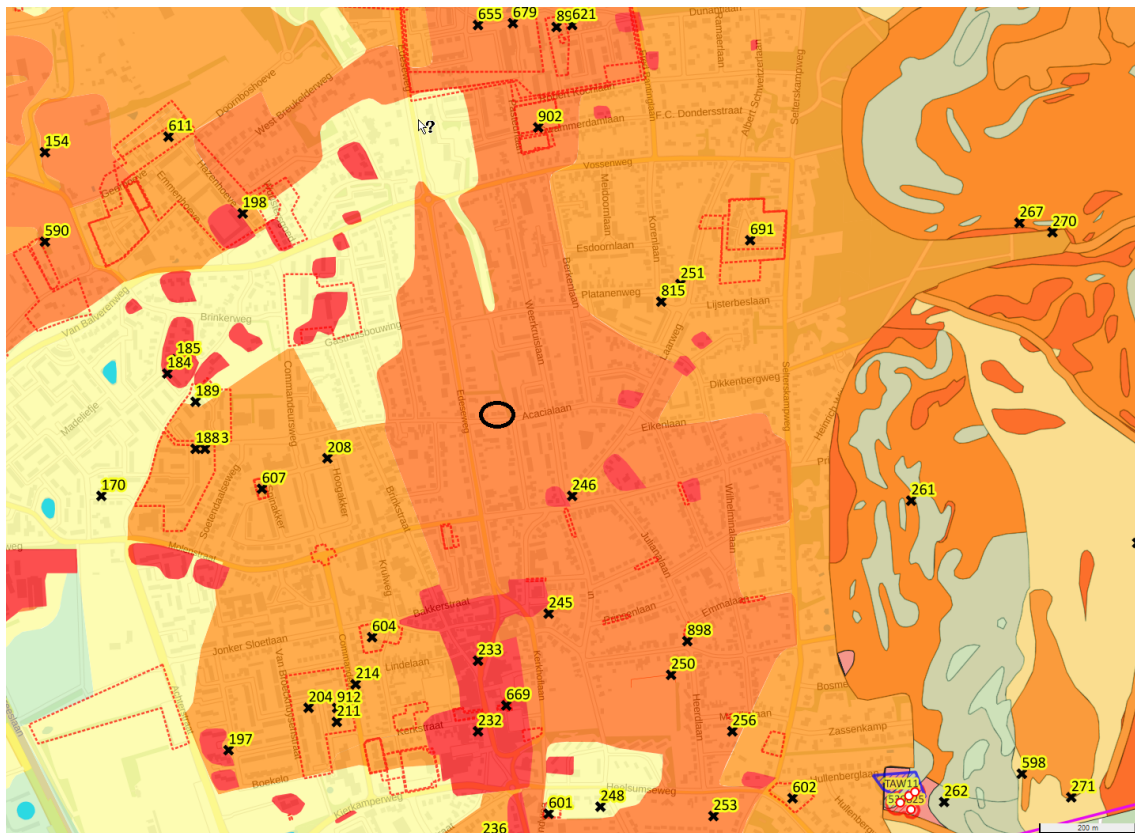
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.²

Planspecifiek

In onderstaande figuur is het bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de

²2 Keunen, 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.

trekkan op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel. In rode stippellijnen eerder uitgevoerde archeologische onderzoeken; de nummers geven vondstmeldingen weer.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Bij meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd in de ruimere omgeving van het bestemmingsplangebied (ca. 350 m) is er sprake van een esdek op dekzand, hoewel ook op meerdere locaties verstoringen tot in de C-horizont zijn waargenomen. Er wordt melding gemaakt van fragmenten van twee natuurstenen bijlen.

Het plangebied waar de seniorenwoningen op gebouwd zullen worden is momenteel in gebruik als tuin. Naar aanleiding van de bestemmingsplanwijziging is op de locatie een booronderzoek uitgevoerd (bijlage 9 bij deze toelichting). Daaruit is gebleken dat de oorspronkelijke bodem (C-horizont bestaande uit dekzand) is afgedekt door een esdekpakket. Het esdek reikt van 1,0 tot 1,30 m onder maaiveld (de maaiveldhoogte varieert in de boringen van 16,61 tot 16,98 m+NAP). Onder het esdekpakket kunnen archeologische resten verwacht worden, met name uit de periode neolithicum tot en met volle middeleeuwen. Oudere vuursteenvindplaatsen worden niet verwacht omdat die vermoedelijk tijdens de vorming van het esdek door verploeging verstoord geraakt zijn. In esdekpakket zelf tot aan het maaiveld kunnen sporen uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd voorkomen, maar de verwachting daarop is laag.

Op basis van de informatie uit het booronderzoek wordt het terrein vanaf het maaiveld tot 16,28 m +NAP vrijgegeven, om een buffer van minimaal 30 cm boven het potentiële archeologische niveau te houden. Omdat in het stadium van de bestemmingsplanwijziging nog niet precies bekend is hoe de nieuwbouw gefundeerd wordt en hoe diep de verstoring in de bodem zal zijn, is er in deze fase geen vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek gevraagd. Pas als de funderingsplannen bekend zijn, kan worden bepaald of vervolgonderzoek nodig is en zo ja, welke vorm van archeologisch onderzoek dan het meest geschikt is.

Uitvoering van de bestemming kan leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermde planologische regeling is noodzakelijk. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 16,28 m+NAP dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.8 Cultuurhistorie

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.

Hieronder 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.

Planspecifiek

De locatie is gelegen in de cultuurhistorische waardevolle zone 1. Ontwikkelingen dienen cultuurhistorische waarden in stand te houden of te versterken. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder de monumentale waarden in de omgeving. Daarnaast leidt het plan tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.9 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn de door de raad vastgestelde 'Koersnota Mobiliteit' en de nota 'Beleidsregel Parkeernormen Ede 2023'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte).

Planspecifiek

Zoals reeds gemotiveerd in paragraaf 2.2 voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernorm (2,0 parkeerplaats voor woning, met inachtnaam van de spelregels uit de Beleidsregel Parkeernormen Ede 2023' en neemt het aantal parkeerplaatsen t.b.v. het horecapand niet af. De verkeersgeneratie van het plan is zeer beperkt en kan worden afgewikkeld via de Halderweg en Edeseweg.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezondeerde 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 gezondeerd 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 gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg 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 (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekortschieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de

geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Planspecifiek

Omdat de ontwikkellocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Edeseweg, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (bijlage 10 bij deze toelichting). Uit het onderzoek volgt dat bij de meest oostelijke nieuwe woning die voorkeurwaarde van 48 dB licht wordt overschreden (50 dB). Een besluit tot vaststelling van een hogere waarde is daarom noodzakelijk. Zoals gemotiveerd in het onderzoek is een dergelijk besluit goed te motiveren. De nieuwe woning beschikt in het huidige plan over een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte. Ook ligt minimaal 1 slaapkamer aan de geluidluwe zijde van de woning. Andere maatregelen om het geluidsniveau te reduceren, zoals het plaatsen van een geluidscherm, het realiseren van een dove gevel of het aanleggen van stiller asfalt zijn niet wenselijk of realistisch.

Het besluit hogere waarde zal gelijktijdig met dit bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Uiteindelijk is het college van B&W bevoegd om het besluit vast te stellen.

4.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). 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.

Planspecifiek

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de locatie valt dus ruimschoots binnen deze NIBM-grens. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.12 Externe veiligheid

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.

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.

Planspecifiek

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.13 Brandveiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden is er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

In het Gemeentelijke verkeer en vervoersplan (GVVP 2005) van de gemeente Ede worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. In het GVVP zijn ook de hoofd- en subaanrijroutes voor de hulpverleningsdiensten vastgesteld.

Tevens worden er 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. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Planspecifiek

De brandweer heeft het plan in de principefase reeds beoordeeld. Daaruit is gebleken dat er vanuit de brandweer geen reden is om aanvullende voorwaarden te stellen aan het plan.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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. Tenslotte 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:

- 50meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor die van invloed zijn de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.

4.15 Groen/bomen

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen. Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. Door inzichtelijk te maken waar deze bomen in Ede staan, kunnen we de bomen beter beschermen. Een deel van de bomen in de gemeente zijn monumentale en waardevolle bomen. Dit zijn oude bomen die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de omgeving.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plan bevinden zich enkele waardevolle en twee monumentale bomen. Het effect van het plan op deze bomen is onderzocht in een Boomeffectanalyse (BEA). De rapportage is bijgevoegd bij de planregels (als bijlage 3).

Om de bomen goed in te passen is het bouwplan naar voren geschoven om de monumentale bomen goed in te passen. Ondanks de 1 meter extra marge blijft het echter belangrijk dat de adviezen uit de BEA om zorgvuldig te werken rond de bomen worden opgevolgd. Geadviseerd wordt een boomtechnisch toezichthouder aan te stellen die ter plekke meekijkt tijdens de bouwwerkzaamheden bij de monumentale bomen.

Omdat de initiatiefnemer al een inspanningsverplichting heeft geleverd om te schuiven met het ontwerp om 3 bomen goed in te passen is de afweging gemaakt dat 1 waardevolle boom aan de Halderweg mag worden gekapt, zodat de oostelijke woning met beoogde inrit kan worden ingepast. Wel is er de randvoorwaarde dat er een compensatie in geld plaatsvindt via het bomenfonds, zodat elders een vervangende boom op een geschikte groeiplaats kan worden geplant. Voor een nadere beschrijving van de gemaakte afweging wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

De adviezen uit de BEA worden met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de planregels, zodat deze als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kunnen worden verbonden.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer. Het onderhavige project betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 Wro). Er is namelijk met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd. In eerdergenoemde anterieure overeenkomst is opgenomen dat dergelijke planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Wel draagt de gemeente zorg voor het opstellen van de planologische kaders in de vorm van dit bestemmingsplan. De ambtelijke kosten die daarmee gemoeid zijn, worden eveneens verhaald op initiatiefnemer zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in het realiseren van drie nieuwe woningen op gronden die reeds in eigendom zijn bij de initiatiefnemer. Gelet op de vraag naar woningen en het feit dat er geen bijzondere ontwikkelkosten worden voorzien, is er geen aanleiding om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet financieel uitvoerbaar is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.2 Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn 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 lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.3 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Bestemming Wonen

Binnen deze bestemming mogen de woningen, bijgebouwen en bijbehorende erven worden gerealiseerd. Binnen het bestemmingsvlak is een specifiek bouwvlak opgenomen om daarmee de bomen rond de locatie te beschermen.

Bestemming Tuin

Het voorerf is bestemd als tuin. Deze bestemming bevat enkele specifieke regels die ruimtelijk relevant zijn voor de voorzijde van het erf (tot 3 meter achter de voorgevellijn).

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen om de potentieel aanwezige archeologische waarden in het gebied te beschermen. Indien de drempelwaarden in de regels van deze dubbelbestemming worden overschreden is voor uitvoering van werkzaamheden noodzakelijk om deze waarden in kaart te brengen en zo nodig te beschermen.

6.4 Algemene regels

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 bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken. Ook is de verplichting tot natuurinclusief bouwen onder deze regels opgenomen. Daarnaast bevat dit plan een regeling gericht op het uitsluiten van vergunningvrij bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd. Een procedureregeling voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73'.

7. Handhaving

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

7.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- 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.

7.2 Handhavingprocedure

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

- Nadat een bouwaanvraag 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 de overtreding is in 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gelet op de aard van het plan is vooroverleg niet nodig gebleken.

8.2 Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

De initiatiefnemer heeft op 12 september 2022 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Het verslag hiervan is aan de gemeente overlegd. In het verslag is opgenomen dat er vragen zijn gesteld inzake eventuele inkijk en effecten op schaduw. Deze vragen zijn door de initiatiefnemer na de informatieavond beantwoord. Op het gebied van schaduw zijn geen belangrijke effecten aan de orde door de noordelijke ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van andere woningen aan de Halderweg. Voor de westelijk gelegen woning zijn de effecten nader onderzocht in de vorm van een schaduwstudie (bijlage 12 bij deze toelichting). Ten aanzien van inkijk geldt dat de gevelindeling pas definitief bij de welstandtoets aan de orde komt. Op voorhand worden echter geen belangrijke nadelige gevolgen m.b.t. inkijk en privacy voorzien, gelet op de afstand tot omliggende woningen en de tussenliggende Halderweg.

In aanvulling op het bovenstaande is uit de ingediende zienswijze gebleken dat er diverse bezwaren bestaan bij direct omwonenden over het bouwplan. Voor de inhoud daarvan en in welke mate dit heeft geleid tot aanpassing van het plan wordt verwezen naar de zienswijzennota.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze over het plan kenbaar maken bij de gemeenteraad. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door enkele direct omwonenden, die één gezamenlijke zienswijze hebben ingediend. Deze is samengevat en van een beantwoording voorzien in de bij dit plan behorende Nota zienswijzen.

Bijlagen

1. Rapportage milieuzonering
2. Akoestisch onderzoek café
3. Rapportage stikstofdepositie
4. Berekening stikstofdepositie bouwfase
5. Berekening stikstofdepositie gebruiksfase
6. Rapportage flora en fauna
7. Watertoets
8. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
9. Archeologisch onderzoek
10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
11. Schaduwstudie
12. Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder