



Toelichting Bestemmingsplan

‘Bennekom, Commandeursweg ongenummerd’

6 juni 2023
Versie 0301
NL.IMRO.0228.BP2022BENW0003-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

<u>1</u>	<u>INLEIDING.....</u>	<u>7</u>
1.1	AANLEIDING	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3	PROCEDURE.....	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	9
<u>2</u>	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>10</u>
2.1	PLANMETHODIEK	10
2.2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
2.4	WELSTANDSNOTA	12
<u>3</u>	<u>BELEID</u>	<u>13</u>
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
3.3	GEMEENTELIJK/REGIONAAL BELEID	19
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	26
<u>4</u>	<u>ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN</u>	<u>27</u>
4.1	INLEIDING	27
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	27
4.3	HOOGSPANNINGSLIJNEN	27
4.4	BODEM	28
4.5	WATER.....	29
4.6	ECOLOGIE/NATUUR	30
4.7	ARCHEOLOGIE	34
4.8	CULTUURHISTORIE.....	36
4.9	GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	39
4.10	LUCHTKWALITEIT	41
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	42
4.12	EXTERNE VEILIGHEID	43
4.13	VEILIGHEID	44
4.14	KABELS EN LEIDINGEN	45
4.15	ENERGIE/DUURZAAMHEID	45
4.16	BOMEN/GROEN.....	46
<u>5</u>	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	<u>47</u>

5.1	ALGEMEEN	47
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
5.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	47
6	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u>	48
6.1	INLEIDING	48
6.2	BESTEMMINGSPLANREGELS	48
7	<u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u>	50
7.1	PARTICIPATIETRAJECT.....	50
7.2	VOOROVERLEG.....	50
7.3	ZIENSWIJZEN.....	50
8	<u>HANDHAVING.....</u>	51
8.1	ALGEMEEN	51
8.2	HANDHAVINGSPROCEDURE	51
9	<u>BIJLAGEN.....</u>	52

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Commandeursweg ongenummerd, nabij nr. 500, ligt een perceel dat momenteel als grasveld in gebruik is. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Bennekom, sectie E, nrs, 12170 en 12514. Het perceel maakt onderdeel uit van het terrein waarop voorheen een verzorgingshuis heeft gestaan. Na sluiting van het verzorgingshuis is de achterblijvende bebouwing in gebruik genomen voor een woonfunctie.

In 2018 is een vergunning verleend voor de realisatie van 40 appartementen op het terrein. Het geldende bestemmingsplan biedt daarnaast mogelijkheden voor de realisatie van (12) woningen in het zuidelijk deel van het terrein. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Echter, uit overleg met de direct omwonenden blijkt dat de (ruimtelijke) impact van dit plan onevenredig groot wordt geacht. Om die reden is naar alternatieven gekeken voor de woningbouwplannen. Dit heeft geleid tot voorliggend plan, waarbij 10 woningen op een andere locatie op het terrein worden gerealiseerd. De bouw mogelijkheden voor de (vergunde) 12 woningen worden gesaneerd, waarbij tevens de omgevingsvergunning wordt ingetrokken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Fig 1. Ligging perceel (blauw omcirkeld)

Het plangebied ligt aan de noordwestelijk kant van Bennekom. Het bevindt zich in een omgeving die als een rustige woonwijk kan worden getypeerd. Buiten enkele maatschappelijke functies en een incidenteel bedrijfsperceel, is de gehele omgeving gericht op het wonen.

Meer ingezoomd ziet het plangebied er als volgt uit:



Fig 2. Plangebied

Het plangebied kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noord- en oostzijde grenst aan het terrein van de Commandeursweg 500, waar voornamelijk appartementen aanwezig zijn;
- De zuidzijde grenst aan de doorgaande weg Gasthuisbouwing;
- de westzijde grenst aan de doorgaande Commandeursweg, waar de toekomstige appartementen zich op richten.

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 en op de hiertoe bestemde website. In die periode bestond voor een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan definitief vast te stellen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

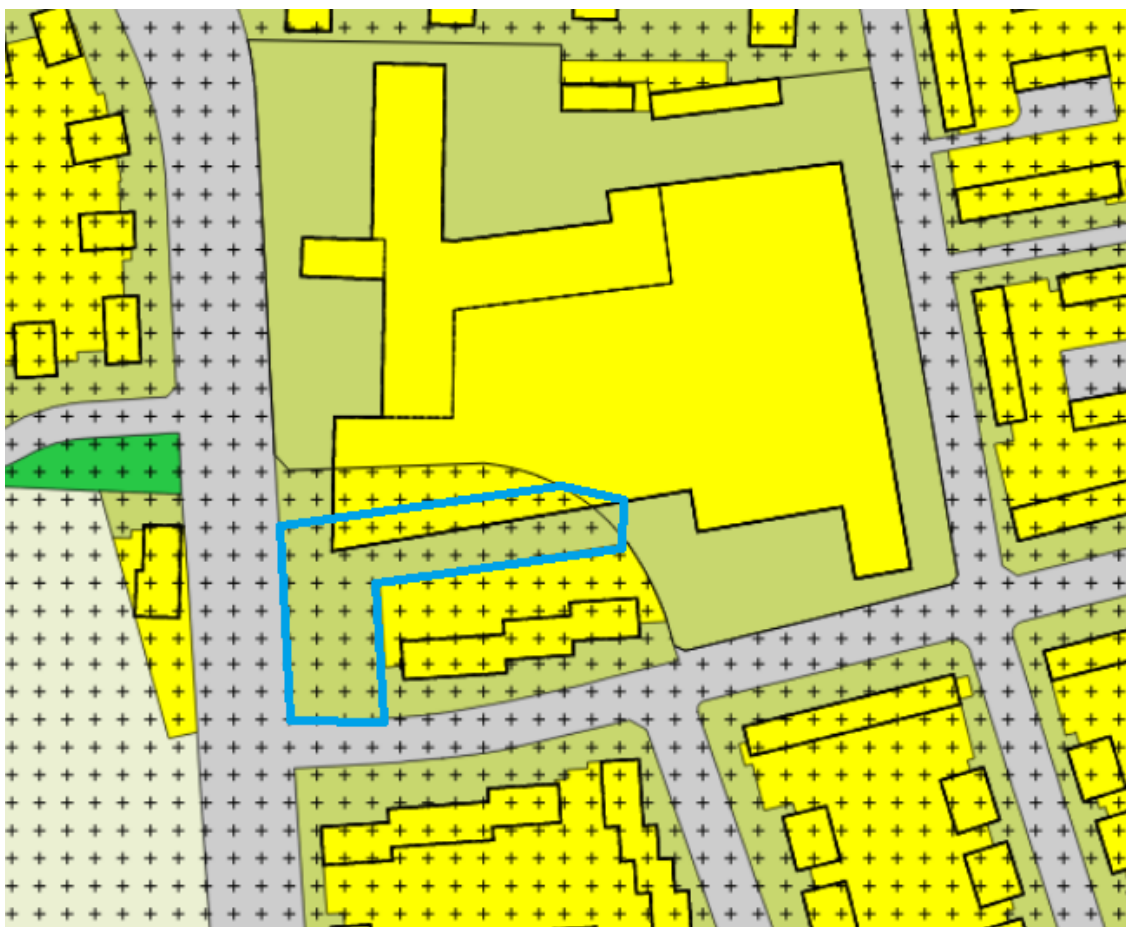


Fig 3. Geldend bestemmingsplan

Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Bennekom West'. Dit kent aan het perceel namelijk grotendeels de bestemming 'Tuin' toe. Op deze bestemming is geen woningbouw toegestaan. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' voor het perceel. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren, namelijk door het opnemen van (bouw)mogelijkheden voor het gewenste woningbouwprogramma. Daaraan worden eisen verbonden in het kader van de inpassing en uitvoering van het bouwplan.

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 het handhavingkader besproken en 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

2.2.1 Huidige locatie

De voorgestelde locatie betreft een onbebouwd stuk gazon van het woonzorg complex aan de Commandeursweg 500. Het ligt deels op de hoek van de Commandeursweg en de Gasthuisbouwing en deels aan de binnenzijde van het complex. Het plangebied vouwt zich als ware om de seniorenwoningen aan de Gasthuisbouwing.

Het gazon wordt omzoomd met een haag die als erfafscheiding om het gehele complex heen loopt. Binnen het plangebied staan meerdere bomen (waarvan een monumentaal) die integraal onderdeel vormen van de parkachtige setting. Deze meeste bomen staan op de erfgrans met de bebouwing aan de gasthuisbouwing. De monumentale boom (Pyrus/sierpeer) is beschermd en vertoont geen gebreken.

Het plangebied is toegankelijk vanaf de noordzijde. Hier bevindt zich een van de inritten voor het wooncomplex. Hier kan men makkelijk op aantakken.

2.2.2 Omgeving

De locatie ligt in Bennekom-West. Het gebied direct om het plangebied wordt gedomineerd door woningbouw, hoofdzakelijk twee-onder-een-kap woningen en rijtjeswoningen. Deze zijn hoofdzakelijk twee bouwlagen met kap.

Dissonant hierop vormt het voormalig woonzorgcomplex Beringhem. Deze bestaat uit gestapelde bouw, twee tot vijf bouwlagen hoog. Het complex is opgedeeld in verscheidene blokken, elk met een afwisselende hoogte. Bij ontwikkelingen in 2019 zijn er in het centrale deel reguliere appartementen ontwikkeld en vormt met vijf bouwlagen het hoogste blok. Het westelijk deel, de voormalige hoofdtoegang tot het complex, zijn studentenwoningen gevestigd. Dit blok heeft een markant vooruitspringend bouwdeel op de 1^{ste} verdieping. Het oostelijk vormt de laagste bebouwing, twee bouwlagen met galerijontsluiting. Het parkeren is hier aan de binnenzijde van het complex opgelost, uit het zicht vanuit het openbaar gebied. Het gehele terrein wordt omzoomd met een gazon waarin solitaire bomen staan.

Ten westen van het plangebied staat een voormalig boerderij. De boerderij is als ruimtelijk ensemble nog herkenbaar. Samen met het woonzorgcomplex Beringhem vormt het een van de grotere groene gebieden in het westen van Bennekom. In tegenstelling tot Beringhem, zeer open van karakter, is dit perceel juist zeer gesloten met grote bomenrijen aan de erfgrans. Direct aan de overzijde van de Commandeursweg staan nog twee aan elkaar geschakelde woningen.

Direct ten zuid van het plangebied staan een aantal rijtjes seniorenwoningen. Deze zeer lage bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kenmerkende kap. De woningen zijn georiënteerd op de Gasthuisbouwing maar grenzen aan de achterzijde direct aan het plangebied. Deze woningen zullen, samen met de woning aan de overzijde van de Commandeursweg, de meeste impact ervaren van de planvorming.

De Commandeursweg vormt een wijkontsluitingsweg die aantakt op de van Balverenweg. De Gasthuisbouwing is direct verbonden met de Edeseweg, dat de toegangsweg vormt tot

Bennekom. Het is mogelijk aan aan de Commandeursweg te parkeren in langspaarkeervakken of direct aan straat op de gasthuisbouwing, maar de parkeerdruk is al erg hoog in de omgeving. Dat betekent dat al het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet

Bebouwing

De locatie en orientatie van de bebouwing is een resultante van de omgevingsdialoog. In tegenstelling tot eerdere situering ten noorden van de seniorenwoningen, zijn de tien appartementen nu ten westen gepositioneerd in de vorm van een twee laags bouwblok aan de kruising van de Commandeursweg en de Gasthuisbouwing. Hierdoor wordt de inkijk in de achtertuinen van omliggende woningen beperkt.

De woningen zijn voornamelijk georiënteerd op de Commandeursweg met aan de achterzijde een galerij ontsluiting. Het blok ligt achter de voorgevellijn van de seniorenwoningen aan de Gasthuisbouwing, waardoor de galerijontsluiting beperkt zichtbaar zal zijn. Aan de voorzijde zijn individuele tuinen bedacht met een robuuste groenstrook richting het openbaar gebied. De woningen hebben beperkte terrasjes en balkons voor eigen gebruik. Hiermee blijft een representatief en groene aanblik van de Commandeursweg en tegenoverliggende woningen gewaardborgd. De koppen van het woonblok zijn representatief ingevuld met gevelopeningen en hebben aan beide zijden een beplantingsstrook als overgang naar de rijbaan. De architectuur van het appartementenblok komt overeen met eerdere uitbreidingen/verbouwingen aan het complex Beringhem.

Buitenruimte

Het algemene ontwerpprincipes van het naastgelegen woonzorgcomplex wordt waar mogelijk doorgevoerd in het ontwerp. Dat betekent een met haag of laag groen omzoomde buitenruimte en solitaire bomen in een open veld. Ten oosten van de bebouwing is nu een parkeerplaats gesitueerd. De efficiënte haakse parkeeroplossing is gelegen aan de binnenzijde van het complex Beringhem en zorgt voor minimale aantasting van het straatbeeld. Om looproutes zo kort mogelijk te houden is gekozen om deze parkeerplaats los te koppelen van de bestaande parkeerplaats van het wooncomplex. Deze parkeerplaats wordt ontsloten via de bestaande uitrit en wordt eveneens groen omzoomd met een haag. Hierachter wordt, op een resterend stuk grond, een strook groen aan gelegd voor collectief gebruik. De aanplant van solitaire bomen is ter compensatie van de monumentale boom (sierpeer) en overige beplanting die door de nieuwbouw niet te behouden zal zijn. Verspreid over het terrein worden ecologische maatregelen doorgevoerd.

2.3.2 Landschappelijke inpassing

De nieuwbouw is zorgvuldig ingepast op basis van de aanwezige structuren in de omgeving. Aan de zijde van de Commandeursweg scheidt een robuuste haag de privé buitenruimte af van de openbare ruimte. Aan de zijde ter hoogte van de Gasthuisbouwing sluit de landschappelijke inpassing aan op het tuinkarakter van deze straat. Een tuin met een solitaire bomen/heesters en lage beplanting.

De inrit wordt qua beeld bepaald door de bestaande solitaire boom in het gras. Door het achter het gebouw plaatsen van het parkeren blijft dat karakteristieke beeld behouden. Tegen de gevel van het gebouw komt lage beplanting. Het parkeerterrein is omzoomd door een haag. De compensatie van de te kappen boom voor de ontwikkeling wordt teruggepland in het 'parkje' bestaande uit gras met bomen. De bestaande hoge hagen in de achtertuinen van de woningen aan de Gasthuisbouwing wordt behouden en waar nodig versterkt.



Fig 4. Definitief landschappelijk inpassingsplan

2.4 Welstandsnota

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. De gebiedscriteria 'Wederopbouw grootschalig' zijn specifiek van toepassing op de locatie. Deze categorie gaat uit van individuele grondgebonden woningen op ruime percelen.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwbouw van een tweelaags appartementengebouw, bestaande uit 10 woningen, mogelijk. Het huidige toetsingskader biedt daarmee voldoende aanknopingspunten voor een positief advies.

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 onderhavige bestemmingsplan 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.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking 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.

3.1.3.1 Stedelijke ontwikkeling

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Het totale perceel Commandeursweg 500 kent in de huidige planologische situatie verschillende bouw mogelijkheden. Echter, er is binnen die mogelijkheden geen woningbouw voorzien op het gedeelte van het terrein waar voorliggend plan betrekking op heeft. Onderhavig plan brengt daarmee een intensivering van het bebouwd oppervlak op het zuidwestelijk deel van het terrein met zich mee. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.1.3.2 *Behoeft*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de laddertoets worden doorlopen. De eerste stap is het beschrijven van de behoefte. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies op het terrein. De aard en omvang van de ontwikkeling is leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. In dit geval betreft het een ontwikkeling op het gebied van wonen, en 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). In 2019 is het aantal gereedmeldingen uitgekomen op ruim 800 (bruto), in 2020 op ruim 900 (bruto) en in 2021 693 woningen (bruto). Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. Voor Ede is daarom in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0, zie 3.2.3) 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. Het Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018.

Ook voor de komende jaren wordt volgens de Primosprognoses 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 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 11.000 - 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave.

In paragraaf 3.3.6 wordt de woningbouwprogrammering in dit plan meer specifiek beschreven. Het betreffen 10 koop- of huurappartementen in het betaalbare segment. Op basis van het de grote behoefte aan dit type (starters)woningen in Bennekom kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het plan zich verhoudt met een goede ladderonderbouwning.

3.1.3.3 *Bestaand stedelijk gebied*

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, mits de behoefte is aangetoond, op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Er hoeft geen verdere onderbouwning te worden gegeven.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Bennekom. Zowel planologisch (bestemmingsplan 'Bennekom West'), als verkeerskundig ligt het perceel binnen de bebouwde kom. De omgeving van het perceel is te typeren als een rustige woonwijk. Dit samenstel van factoren leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Omgevingsvisie*

Algemeen

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

'Vanuit ons rijke verleden en het heden werken we aan de toekomst. We bevinden ons op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend. We zien veel op ons afkomen. Het

energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen van ons stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Niet alles kan zomaar. Balans is nodig. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. We zullen keuzes moeten maken. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We zullen met elkaar in gesprek moeten gaan en samen keuzes moeten maken over de vraagstukken die voorliggen en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. Zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Alleen dan kunnen we Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Daarom zetten wij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.'

Onder Gezond en Veilig wordt verstaan 'een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

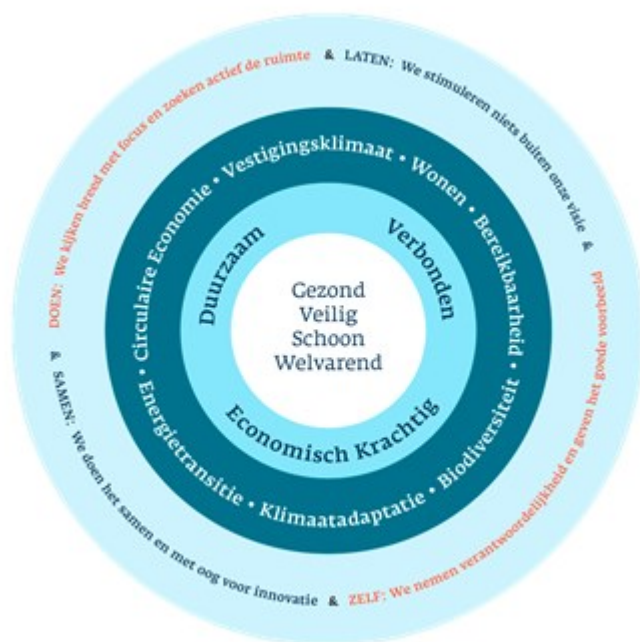


Fig 5. afbeelding doelstellingen omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden

6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Ruimtelijk

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de vorige versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie van de verordening is vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

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.

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die specifieke aandacht vragen.

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.

Ook voor de komende jaren wordt volgens de Primoprognoses 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 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 11.000 - 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley én de woningbouwafspraken provincie Gelderland - Rijk van oktober 2022 geven invulling aan deze woningbouwopgave.

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).

3.2.4 Uitgangspuntennotitie aanpak Cultuur en Erfgoed (2021)

Cultuur en erfgoed leveren een wezenlijke bijdrage aan de Gelderse samenleving. Cultuur en Erfgoed zijn bouwstenen voor ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Deze visie ligt ten grondslag aan de Uitgangspuntennotitie aanpak Cultuur en Erfgoed 2021, die een andere aanpak volgt dan het beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017-2020. In sterkere mate wordt ingespeeld op actuele ontwikkelingen en samenwerking met partners en stakeholders.

In de Uitgangspuntennotitie aanpak Cultuur en Erfgoed 2021 wordt door de provincie Gelderland het volgende gesteld:

"Het erfgoed, zowel het materiële als het immateriële, is van belang voor het historisch besef en benadrukt onze gezamenlijke identiteit. Als drager van het verleden verdient het onze bescherming. Ons erfgoed is het behouden waard vanwege de historische waarde, het belang voor de leefomgeving en de verbindende kracht. Het karakteristieke erfgoed, de culturele infrastructuur en de vele culturele activiteiten versterken de aantrekkelijkheid, de beleving en de identiteit van Gelderland als krachtig vestigingsgebied om te wonen en te werken, voor recreatie en toerisme. Gelderland is rijk aan cultuur en erfgoed. We zijn trots op onze monumenten, historische landschappen, festivals, musea, theaters en op onze makers. Gelderland biedt een klimaat waarin onze cultuur en ons erfgoed tot bloei komt en waar we zoveel mogelijk mensen van laten meegenieten."

Voor het materiële, tastbaar erfgoed (historische bebouwing, historisch landschap en archeologie) zijn in de uitgangspuntennotitie de volgende hoofddoelen geformuleerd:

- Behoud en ontwikkeling van monumenten zodat ons erfgoed in stand gehouden wordt;
- Behoud en versterking van erfgoedwaarden in (ruimtelijke) plannen;
- Bevorderen van kennis en innovatie in de erfgoedsector om ons erfgoed toekomstbestendiger te maken;
- Het beschermen van archeologische vondsten en archeologisch zichtbaarder maken voor inwoners en toeristen.

In het cultuur en erfgoedbeleid van de Provincie Gelderland wordt een belangrijk accent gelegd op de beleving van mensen. Daarbij wordt een balans gezocht tussen de maatschappelijke, economische en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed.

3.3 Gemeentelijk/regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040

In 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie sorteert voor op de komst van de Omgevingswet, en dient tot die tijd als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De visie is geschreven vanuit de gedachte dat het goed leven is in Ede en dat we dit ook in de toekomst graag zo houden. Dat gaat niet vanzelf. Ede is volop in beweging en er komt veel op ons af. De wereld om ons heen verandert en we willen en moeten inspelen op die veranderingen. Opgaven op het gebied van onder meer klimaatverandering, energietransitie, woningmarkt, migratie, werken, gezondheid, food, transitie van de landbouw, mobiliteit, biodiversiteit en omgevingskwaliteit vragen regie en sturing. De centrale vraag daarbij is: hoe kunnen we ook in 2040 goed wonen, werken en leven in Ede?

In de Omgevingsvisie beschrijven we de toekomst voor de leefomgeving van gemeente Ede voor de periode tot 2040. Drie sleutelbegrippen staan daarin centraal: dierbaar, duurzaam en dynamisch.

Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.

Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. We willen duurzaam omgaan met onze leefomgeving. Rentmeesterschap is dan een term die bij Ede past.

Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Vanuit die begrippen is een toekomstvisie geschetst voor gemeente Ede richting 2040. Deze is uitgewerkt in vijf strategische keuzen. De Omgevingswet en de andere middelen en instrumenten bieden ons als gemeente de mogelijkheden om het voortouw te nemen bij de realisatie van die toekomstvisie. Samen met onze huidige en toekomstige inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn we in staat vraagstukken op een goede manier aan te pakken. De Omgevingsvisie is bedoeld als inspiratiebron voor die samenwerking. Het doel: een Ede waar het ook in 2040 goed wonen, werken en leven is.

De Omgevingsvisie Ede is een visie op hoofdlijnen. Concrete kaders voor de uitwerking van ontwikkelplannen bevat het niet. Wel kan uit de vijf strategische keuzen afgeleid worden welke elementen van belang zijn bij de realisatie van een plan. Uiteraard zijn niet alle vijf factoren bij ieder plan van even groot belang. In dit geval is het thema 'Werk maken van Foodvalley' niet aan de orde, aangezien het om uitsluitend een woonprogramma gaat. De volgende aspecten spelen wel een rol bij de planvorming:

Leven in gezonde wijken

Door te bouwen aan een woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming vanuit het dorp wordt een bijdrage geleverd aan dit thema.

Duurzame mobiliteit en energie

In de dorpen ligt het accent op lopen en fietsen. Voldoende voorzieningen voor het stallen van fietsen bij een nieuw appartementengebouw zijn daarbij belangrijk. Uiteraard kan niet voorbij worden gegaan aan het feit dat veel inwoners nog over een auto beschikken, en dat dus ook moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Natuur als basis

De hoeveelheid openbaar groen in het dorp is beperkt. Van belang is een toekomstgerichte en natuurinclusieve kavel te ontwikkelen, waar bebouwing, groen en water in balans zijn.

Bij de verdere uitwerking is het puntensysteem natuurinclusief bouwen van toepassing. Door informatie uit de biomorfologische kaart van de gemeente te gebruiken, kan een goede bijdrage worden geleverd aan dit aspect.

Compacte groei vanuit de eigenheid

Door aansluiting te zoeken bij de opzet van de wijk, en gebruik te maken van gronden waar woningbouw vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief niet onlogisch is, voorziet het plan in een woningbouwprogramma dat gewenst en passend is in de kern.

3.3.2 Structuurvisie Bennekom 2030

Op 6 juli 2017 is de structuurvisie Bennekom 2030 vastgesteld. 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.

Het voorliggende plan raakt (met name) aan drie ambities uit de structuurvisie, namelijk ambities 7 (Dorpse karakter), ambitie 9 (Transformaties binnen de kern) en ambitie 16 (Samenhangende groenstructuur).

Ambitie 7 heeft als doel om vanuit cultuurhistorische, ecologische en ruimtelijke waarde te streven de dorpse bebouwingsstructuur van Bennekom te behouden en waar mogelijk te versterken. Met de gekozen bebouwingsofzet wordt aan deze ambitie tegemoetgekomen. De bebouwing van twee lagen zonder kap aansluitend aan de hoofdwegenstructuur, is herkenbaar vanuit bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.

Ambitie 9 gaat over de kwantiteit en kwaliteit van de toe te voegen woningen in Bennekom. Er wordt een benodigde groei van de woningmarkt voorzien van zo'n 15 tot maximaal 30 woningen per jaar. Woningbouw wordt gefaseerd tot uitvoer gebracht, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. De nadruk ligt op woningen in het goedkopere huur- en koopsegment.

Als laatste gaat ambitie 16 over het behoud en de versterking van de hoofd- en wijkgroenstructuur.

Het plan betreft een inbreidingsplan, waarbij gemikt wordt op woningen in het betaalbare segment. Dit draagt bij aan de doelstellingen voor het woningaanbod in Bennekom. Daarvoor geldt overigens dat ten tijde van vaststelling van de structuurvisie de (landelijke) woonvraag anders was dan nu. Dit betekent niet direct dat de ambitie om te bouwen voor de autonome groei van Bennekom direct verandert, maar wel dat er iets meer speling zit in de kwantitatieve groeimogelijkheden in Bennekom. In de gemeentelijke Omgevingsvisie is daarover opgenomen dat de groei van woningen de komende 10 tot 20 jaar met name in Ede en Bennekom opgevangen wordt.

Een voorwaarde voor zowel in- als uitbreiding is het aantonen van de behoefte door middel van kwantitatief en kwalitatief onderzoek. Dit aspect is nader onderbouwd in paragraaf 3.2.3. en 3.3.8.

Het plan draagt past zich door middel van een goede landschappelijke inpassing aan aan de groenstructuur van de omgeving. Hoewel er bebouwing wordt toegevoegd op gronden die zijn aangewezen als wijkgroenstructuur, is de feitelijke aantasting van de structuur beperkt, gelet op de huidige staat van het perceel (gras met een haagje). In het voorliggende plan worden verschillende groenelementen - met ecologische betekenis - in de buitenruimte aangelegd. Daar komt bij dat het plan de (bestaande planologische) mogelijkheid voor woningbouw op het noordoostelijk gelegen gedeelte van het perceel uitsluit.

Het plan sluit daarmee in grote mate aan bij de ambities van de structuurvisie.

3.3.3 Parkeerbeleidsplan

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. 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 een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

De gemeente werkt op dit moment aan een nieuwe Nota Parkeernormering, met herziene parkeernormen. Conform planning wordt deze vastgesteld in het eerste halfjaar van 2023. De parkeernormen zullen beter aan gaan sluiten op de wijze waarop een gebied bereikbaar is en ontwikkelingen in het autobezit.

3.3.4 Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (hierna GVVP), in 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst;
- verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd;
- verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In het GVVP is onder meer de wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

De gemeente werkt op dit moment aan nieuw mobiliteitsbeleid, vormgegeven in de Koersnota Mobiliteit. Conform planning zal dit beleid in het eerste halfjaar van 2023 vastgesteld worden. Het nieuwe beleid sluit aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Belangrijk thema binnen de koersnota is duurzame mobiliteit. We willen Ede duurzaam bereikbaar houden door inzet op het verminderen, veranderen en verschonen van de mobiliteit.

3.3.5 Waterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 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:

- 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 perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het document Hemel- en grondwaterbeleid, uitwerking van het GRP 2018-2022 d.d. 20 augustus 2019 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater

uit gemeentelijk rioleringsplan 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

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid 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.

Het bouw- en inrichtingsplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid inzake water(afvoer).

3.3.6 Bomen- en groenbeleid

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. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar 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.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. 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.

Visie openbare ruimte

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.

3.3.7 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 een nieuwe woonlocatie 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 speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie). Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor de periode 2018-2022 in op een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;
- dakconstructie voldoende sterk te maken voor plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

3.3.8 Woonvisie

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie 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

De woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW), spoor 1. In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen

typologieën). Het gemeentelijk woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken. Het plan voorziet in het toevoegen van 10 appartementen en valt qua grootte onder de programmeringseisen zoals gesteld in de 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorie:en en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2022'. Het plan komt in de plaats van een bouwplan voor 12 woningen, welke aan het voorgaande bestemmingsplan voldoet (zie paragraaf 1.1). Vanuit dat opzicht is het niet reëel om programmeringseisen te stellen. Het plan voorziet in 10 huurwoningen (huurprijs rond € 1.000,-), gericht op starters en senioren. Het plan bevindt zich op een binnendorpse locatie, op korte afstand van diverse voorzieningen (zoals Bennekom Centrum) en draagt qua typologie bij aan een gevarieerde opbouw van de wijk. Het plan scoort hiermee goed op de sporen 2, 4 en 6.

3.3.9 Erfgoedverordening Ede (2020)

De Erfgoedverordening bevat onder andere bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente.

3.3.10 Nota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

3.3.11 Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012)

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. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie afb. 1). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.1.

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied valt vrijwel geheel binnen Cultuurhistorisch

Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar

¹ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst”.

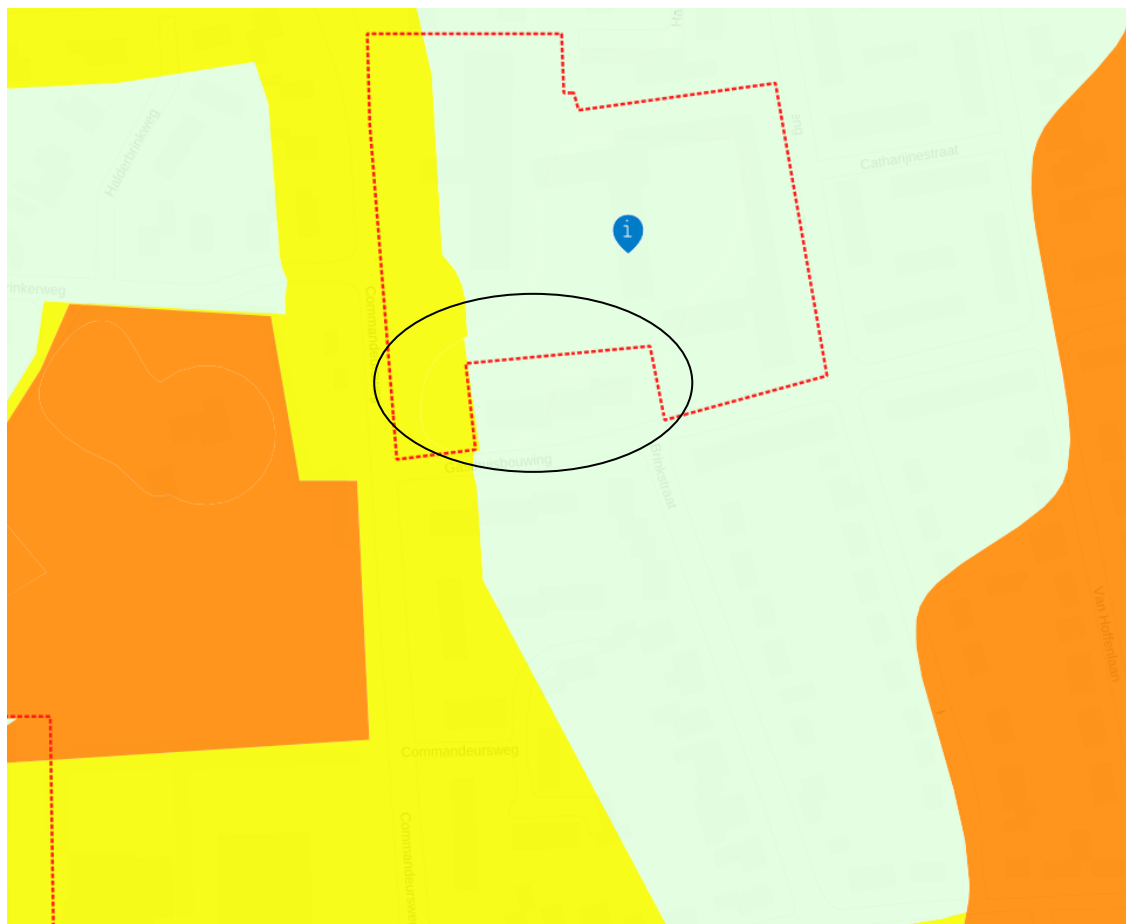


Fig 6. Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

In hoofdstuk 4 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.3.12 Programma Biodiversiteit

Het Programma Biodiversiteit is op 21 maart 2019 vastgesteld en geeft doelen voor herstel, behoud en versterking van biodiversiteit. De visie op biodiversiteit heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- In Ede maakt biodiversiteit een essentieel onderdeel uit van het natuurlijk kapitaal. Het vormt de basis voor een gezonde leefomgeving en een gezond en duurzaam voedselsysteem.
- Bijzondere planten en dieren hebben in Ede een leefomgeving waar ze zich kunnen handhaven en uitbreiden.
- De ecosystemen van alle landschappen functioneren als schakels in een ketting en vormen zo een waardevol sie-raad van onze gemeente.
- In Ede zijn veel mensen zich bewust van de waarde en het belang van biodiversiteit
- Bij ruimtelijke ontwikkeling wordt het aspect biodiversiteit vanaf de start integraal meegenomen.
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties voelen zich verbonden om samen de natuurwaarden te beschermen en te versterken.

Eén van de doelen richt zich op het natuurinclusief ontwerpen als integraal onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit doel wordt geborgd in de toetsing van omgevingsvergunningen.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. De ontwikkeling past binnen deze 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 afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.2.2 Beschouwing plansituatie

Het plan voorziet in een woongebouw met 10 appartementen binnen het perceel Commandeursweg 000.

In de directe omgeving van het plangebied is geen bestemming maatschappelijk of andere bedrijfsbestemmingen aanwezig. De dichtstbijzijnde maatschappelijke bestemming is gelegen op een afstand van circa 110 meter vanaf het plangebied. Ten aanzien van milieuzonering blijft de omgevingssituatie ongewijzigd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

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. 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:

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

4.3.2 Beschouwing plansituatie

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.

4.3.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Beleid/regelgeving

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

Deze wijziging betreft een overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik met de nieuwbouw van wooneenheden. Er is geen bodemonderzoek bekend.

In de huidige situatie is de de beoogde bouwlocatie in gebruik als grasveld of groenvoorziening in een woonwijk. Mogelijk is een deel van de locatie voor 1977 nog bebouwd geweest en liep hier de aansluiting van de Brinkerweg op de Brinkstraat. Rond 1997 en eerder is deze omgeving en de infrastructuur ingrijpend gewijzigd en is de Commandeursweg aangelegd. Sindsdien is het terrein in gebruik als grasveld bij de woonbebouwing. De locatie is onverdacht voor (recentere) bodemverontreinigingen. Voor deze bestemmingswijziging wordt vrijstelling verleend voor onderzoek.

Verontreinigingen of verstoringen in de bodem afkomstig van (agrarisch) gebruik of van bebouwing of wegen van voor 1977 kunnen niet geheel worden uitgesloten. Indien bij grondwerk ten behoeve van de nieuwbouw bodemvreemde, verdachte materialen of bijmengingen worden aangetroffen, dan kan onderzoek nodig zijn

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het huidige en voorgaande bodemgebruik worden geen bodemverontreinigingen verwacht die een belemmering voor deze ontwikkeling.

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. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

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. Het ligt wel binnen de grondwaterfluctuatietzone.

Vuilwater

In de openbare weg ligt een gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt afgevoerd naar het gemengde riool in de weg. In het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017' dient elke traverse van het plangebied dient een eigen huisaansluiting te krijgen.

Hemelwater

Er wordt door het plan door dit plan nieuw verhard oppervlak gecreëerd. Conform het beleid van de gemeente moet het hemelwater met een buffer van 20 mm binnen het perceel verwerkt worden, tenzij aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is. Het overtollige hemelwater mag afvloeien naar de openbare weg.

Grondwater

Panden dienen te voldoen aan de bouwregelgeving. De ontwerpnormen voor de ontwateringsdiepte zijn als volgt:

Woningen met kruipruimte	0,70 m - vloerpeil
Woningen zonder kruipruimte	0,50 m - vloerpeil
Tuinen en openbare groenvoorzieningen	0,50 m - maaiveld
Primaire wegen	0,90 m - kruin weg
Secundaire wegen + woonstraten	0,70 m - kruin weg

Hoogten

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

4.5.3 Conclusie

Vanuit Water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1 Wet natuurbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet.

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

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.

4.6.1.1 Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

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*).

4.6.1.2 Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

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 habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorrend 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 vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.

- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. Hiertoe worden gebiedsspecifieke maatregelen genomen. Op termijn is het doel van deze maatregelen de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering hiervan.

4.6.1.3 Wet natuurbescherming, onderdeel 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.

4.6.2 Provinciaal beleid

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.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

4.6.3 Gemeentelijk beleid

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd.

4.6.4 Situatie plangebied

4.6.4.1 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

Het huidige plangebied bestaat gazon wat intensief wordt beheerd. Daarnaast zijn er enkele bomen en een lage korte haag aanwezig. Deze vormen geen geschikt leefgebied voor beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. In het nationaal database flora en fauna zijn ook geen waarnemingen bekend van beschermde soorten, deze kunnen op voorhand worden uitgesloten. Nadere toetsing aan het onderdeel soortbescherming van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Zorgplicht

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren voorkomen. Bij de ruimtelijke ontwikkeling zouden deze planten en dieren kunnen worden gedood. Voor al de in het wild levende soorten geldt de zorgplicht van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen.

Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden. Wanneer verlichting wordt geplaatst, probeer uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken, om verstoring van diersoorten te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door verlichting te beperken tot die plekken waar licht noodzakelijk is, lage en gericht armaturen te gebruiken in plaats van rondstralende armaturen en lampen goed te richten.

4.6.4.2 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1 kilometer van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Voor de ontwikkeling is een Aeriusberekening uitgevoerd met de Aerius Calculator 2022. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd. Deze uitkomst voor stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase ligt onder de drempelwaarde van 0,00 mol N/ha/j. en vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

De conclusie is dat er geen mogelijke (blijvende) toename is van stikstofdepositie binnen het project of de locatie, waardoor significante effecten bij voorbaat kunnen worden uitgesloten. Er is geen toestemming nodig in het kader van de Wet natuurbescherming op het gebied van stikstof.

4.6.4.3 Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.6.4.4 GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) of andere provinciaal beschermde natuur (GO). De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

4.6.4.5 Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het inrichtingstekening welke als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN:

* Middelgrote projecten | 65 punten

Maatregelen:	punten		
- Groen plat dak	15		(zie dakoverzichttek.OV-300)
- Schelpeneiland op plakdak	1	2x	(zie dakoverzichttek.OV-300)
- Nestkast huismus	1	3x	(zie geveltek.OV-200)
- Vleermuiskast entreesteen metselwerk	2		(zie geveltek.OV-200)
- Groene gevel	15		(zie geveltek.OV-200)
- Dood hout	5		
- Drinkplaats mussen en mezen	1		
- Insectvriendelijke struik	1		
- Insectenhotel	2		
- Kwetterbosje	2		
- Mezenkast	1	2x	
- Aanleg hagen	5		
- Bloemrijk boomspiegel	1	2x	
- Halfgroene verharding	1/P.vak max.10pnt		

Fig 7. Puntentelling natuurinclusief bouwen

4.6.5 Conclusie

Met inachtneming van de randvoorwaarden zoals hiervoor beschreven, bestaat er geen bezwaar tegen het plan vanuit ecologisch perspectief.

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.

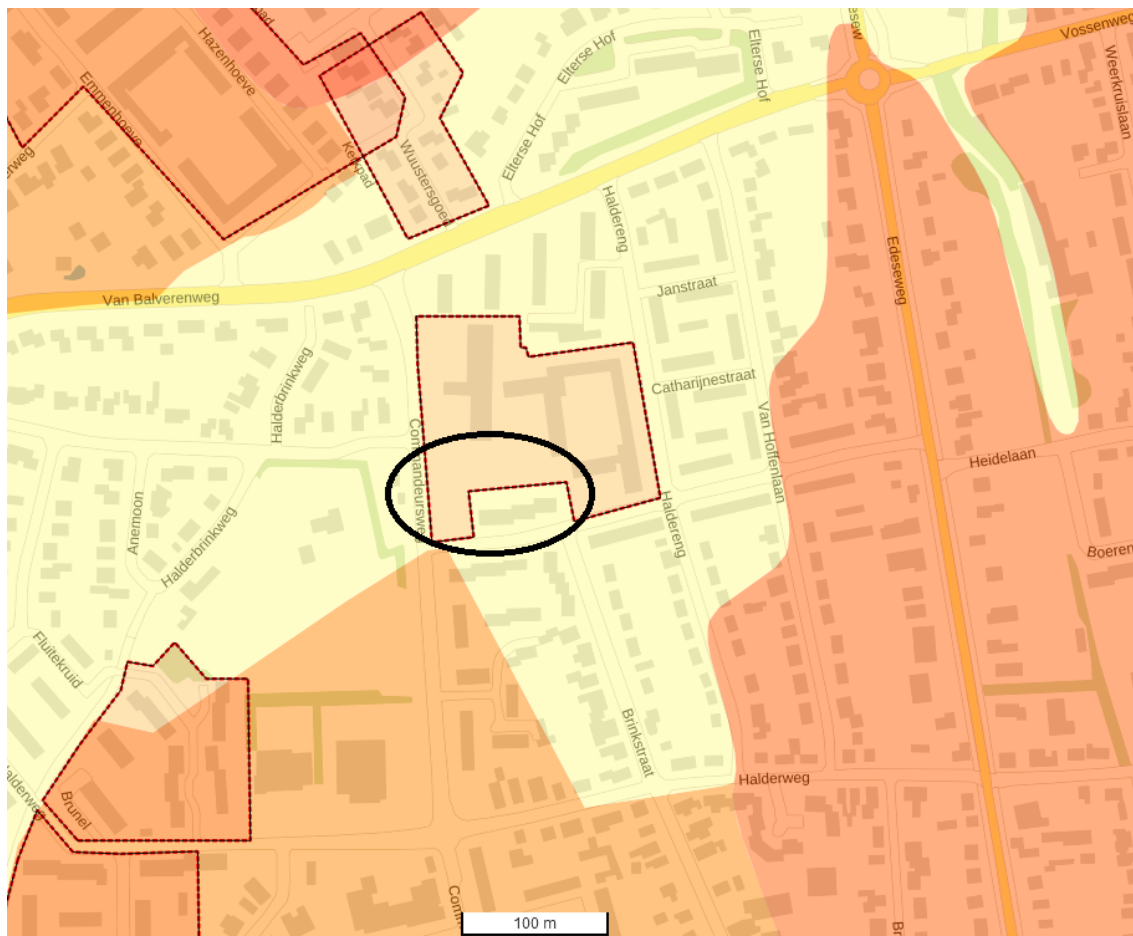
De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk 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.

4.7.2 Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge tot middellage integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel. Booronderzoek is uitgevoerd binnen het met stippellijk omliggende vlak.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Wel zijn enkele vindplaatsen bekend. Het betreft enkele losse vonsten: een natuurstenen bijl uit het neolithicum/bronstijd en aardewerk uit de ijzertijd/Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd. Binnen het bestemmingsplangebied is een archeologisch booronderzoek in 2010 uitgevoerd.² Daaruit is gebleken dat in het plangebied de bodem verstoord was tot in de C-horizont. Daarmee is het onderzoek op deze locatie afgerond. De verwachting is bijgesteld naar laag.

² Van den Engel, H.W.D. en T. Nales, 2010: Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Beringhemterrein, Bennekom Gemeente Ede, Becker&Van de Graaf-rapport 967, Noordwijk.

4.7.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van 10 appartementen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede 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. Gezien de lage archeologische verwachting en de middellage tot middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied 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 Algemeen

Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2013)

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 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

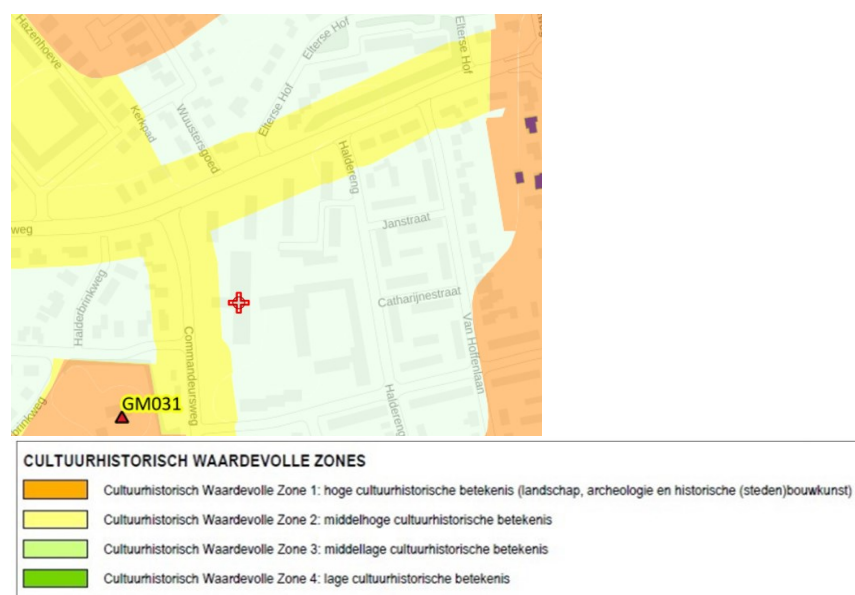


Fig. Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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 Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

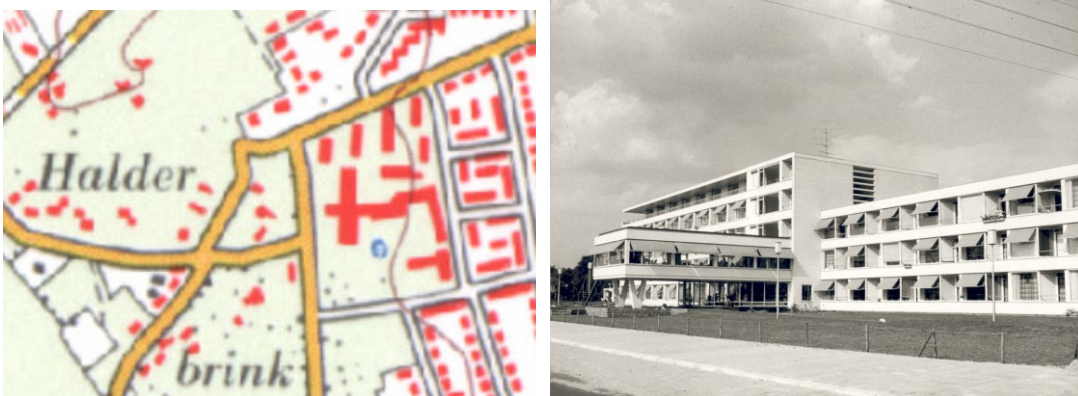
Het plangebied ligt aan de westzijde van de dorpskern Bennekom. In het verleden maakten de gronden binnen het plangebied onderdeel uit van een agrarisch erf, dat aan de oostzijde van de Halderbrink lag. Op deze openbare pleinruimte werd vroeger gedurende de nacht het vee gestald. Langs de randen van de brink stonden boerderijen en schaapskooien. Ter hoogte van het huidige plangebied liep in het verleden ook de Brinkerweg. Op navolgende kaart is de situatie aan het begin van de 19^{de} eeuw geprojecteerd op een actuele luchtfoto.



Links: Projectie van grondgebruik 1611-1832 op actuele luchtfoto (www.hisqis.nl). Het plangebied is rood omcirkeld.

Rechts: foto van de boerderij Brinkerweg 22 uit 1965 (bron: Gemeentearchief Ede, inventarisnummer GA14628). De boerderij op de plek van het huidige plangebied werd in 1966 gesloopt.

Vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw werd de dorpskern van Bennekom in westelijke richting uitgebreid. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bouwveld tussen de Commandeursweg, Van Balverenweg, Haldereng en Gasthuisbouwing dat tussen 1968 en 1970 werd ingevuld. De stedenbouwkundige opzet van dit bouwveld is geïnspireerd op modernistische ontwerpprincipes en kenmerkt zich door een open verkaveling. De historisch-ruimtelijke karakteristiek wordt bepaald door een bejaardentehuis in middenhoogbouw en rijtjes eenlaags seniorenwoningen, die van elkaar worden gescheiden door groenstroken met gazons en wandelpaden. Eind jaren 70 werd tussen het bejaardentehuis en de Gasthuisbouwing een zevental seniorenwoningen gebouwd. Een gedeelte van het bejaardentehuis Halderhof is recent vernieuwd.



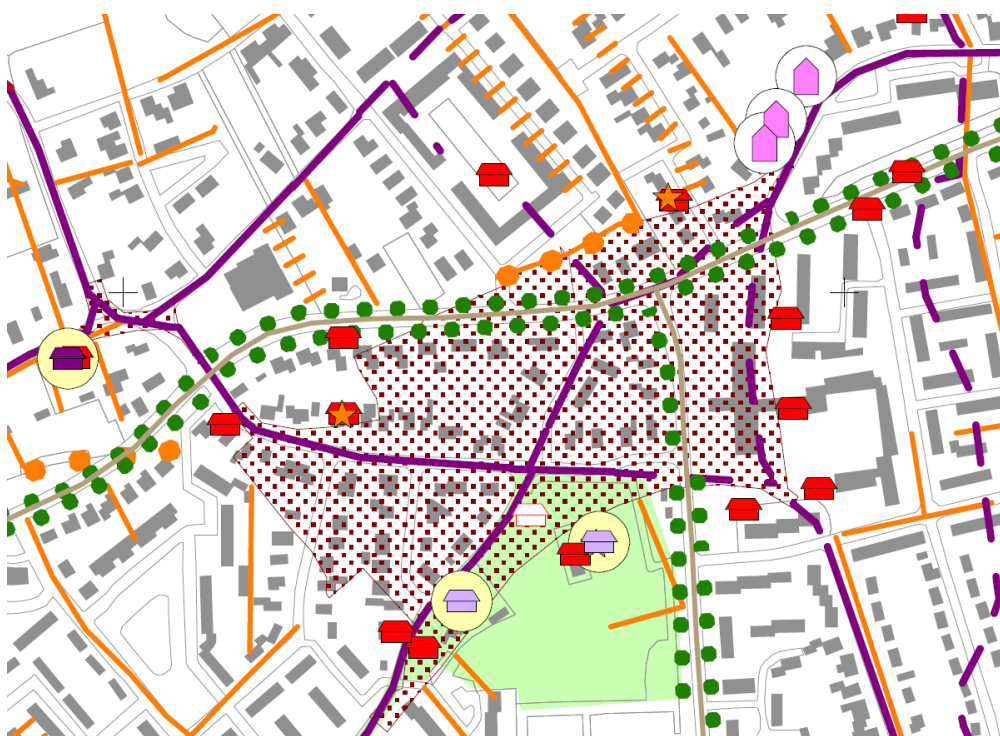
Links: Fragment topografische kaart 1977 (bron: www.topotijdreis.nl).

Rechts: Foto van het bejaardentehuis Beringhem (bron: Gemeentearchief Ede, inventarisnummer GA12141).

4.8.3 Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om wegen die voor 1832 zijn aangelegd (paarse lijnen), verdwenen wegen (paarse streepjeslijnen) en historische groenstructuren (groene bolletjeslijn). De toegangsweg die vanaf de Commandeursweg richting een voorplein met parkeerplaatsen bij het bejaardentehuis leidt, valt gedeeltelijk samen met een verdwenen tracégedeelte van de Brinkweg. Op de deelkaart 'Historische stedenbouw' is ook zichtbaar dat ter hoogte van het plangebied enkele agrarische erven (rode symbolen) lagen, die zich bevonden aan de oostzijde van de Halderbrink (paars gearceerd vlak).



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied staat geen bebouwing met een beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Het plangebied ligt direct ten zuiden van het bejaardencentrum 'Beringhem', dat in 1968-1970 werd gebouwd in opdracht van de Stichting Protestant Christelijk Bejaardencentrum. In 2022 heeft de gemeente Ede een verkennend onderzoek uitgevoerd naar gebouwd erfgoed uit de periode 1965-1990. In deze 'Inventarisatie Jong Erfgoed' is het bejaardentehuis 'Beringhem' hoog gewaardeerd. Het pand staat op de zogenaamde 'shortlist Post65', waarvoor geldt dat de gemeente Ede de komende jaren inzet op het vergroten van het maatschappelijke bewustzijn over de cultuurhistorische waarden en bijzondere karakteristieken van dit jonge erfgoed. De objecten op de 'shortlist Post65' hebben voornamelijk nog geen beschermde status.

Historisch-ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied bestaat op dit moment uit een groenstrook die ligt tussen het bejaardentehuis en een zevental seniorenwoningen aan de Gasthuisbouwing. Uit archieftekeningen en

historische foto's blijkt dat deze groenstrook geen onderdeel uitmaakte van het oorspronkelijk ontwerp van de buitenruimte rondom het bejaardencentrum. Tot het midden van de jaren 60 stond op de plek van het huidige plangebied een T-boerderij met verschillende agrarische bijgebouwen. De oude fruitboom die midden in de groenstrook staat, vormt vermoedelijk een relict van dit verdwenen agrarische erf.



Luchtfoto van het bejaardencentrum tijdens de bouw aan het einde van de jaren 60 (bron: Gemeentearchief Ede, inventarisnummer GA34620).

4.8.4 Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij transformaties een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Historische stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het gemeentelijk erfgoedregister. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische elementen en structuren in en nabij het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Ten noorden van het plangebied staat het bejaardenhuis 'Beringhem', dat in de 'Inventarisatie Jong Erfgoed (1965-1990)' een hoge waarde is toegekend. De groenstrook waarop de tien appartementen met bergingen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd, maakt geen onderdeel uit van het ontwerp van de buitenruimte van dit bejaardentehuis. De toegangsweg ten zuiden van het bejaardentehuis valt gedeeltelijke samen met het oude tracé van de Brinkerweg. Deze toegangsweg blijft in de toekomstige situatie behouden. Een fruitboom ten zuiden van deze toegangsweg herinnert aan een verdwenen agrarisch erf. Mogelijk kan dit gegeven als inspiratiebron worden opgepakt voor de groene inrichting rondom de bergingen en parkeerplaatsen, als verwijzing naar het verdwenen agrarische erf.

4.8.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaar bestaat tegen het planvoornemen.

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 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). 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.

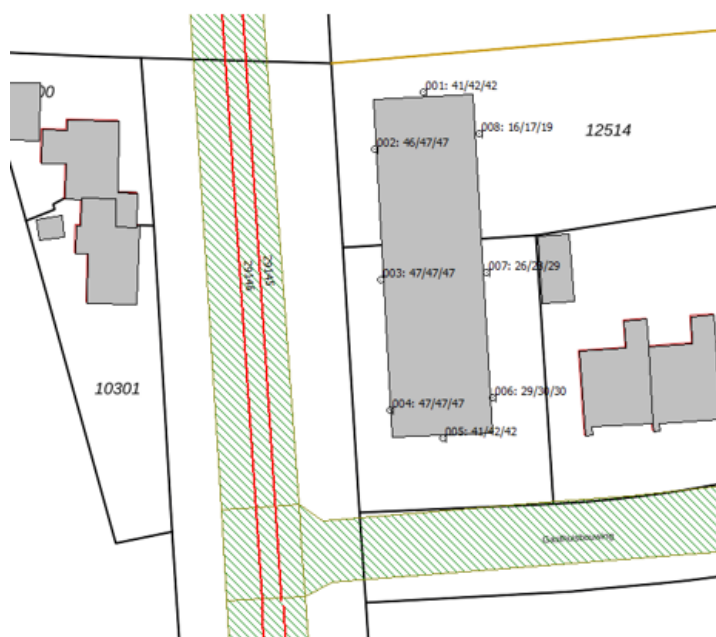
De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- 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) en voor spoorlawaaï 55 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en voor spoorlawaaï 68 dB.

4.9.2 *Situatie plangebied*

Rondom de planlocatie Commandeursweg zijn alleen wegen gelegen met een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur. In kader van goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van de maatgevende 30 km/u verkeersweg inzichtelijk gemaakt, zie afbeelding 1. De geluidbelasting van deze maatgevende verkeersweg is lager dan de voorkeurswaarde, waarmee nader onderzoek niet nodig is.



Commandeursweg. Geluidbelasting incl. aftrek art. 110g Wgh (5dB).
Wettelijke snelheid 30 km/u

4.9.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuulende 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 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 Beschouwing plansituatie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied is voorzien in een woongebouw met 10 appartementen. De planontwikkeling valt met het woongebouw ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Beleid/regelgeving

Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan

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.

Parkeerbeleidsplan

In december 2017 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein of tenminste binnen het plangebied wordt opgelost. De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied 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.

In het parkeerbeleidsplan 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 doorfiets-snel-fietsroutes en een aantrekkelijk en verkeersveilig 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.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

4.11.2 Beschouwing plansituatie

Binnen het plan wordt voldaan aan de verkeerskundige uitgangspunten vanuit het beleid. Op eigen terrein wordt voldoende parkeergelegenheid gecreëerd om de verwachte parkeerintensiteit van bewoners, op basis van de geldende parkeernormen, op te vangen. Bezoekersparkeren wordt opgevangen op de bestaande parkeerhoven op het perceel. De parkeerhoven mogen slechts door bewoners en bezoekers van de op het perceel gelegen

panden gebruikt worden. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, door middel van een inventarisatie van het autobezit op het perceel, dat er voldoende parkeergelegenheid binnen de bestaande parkeerhoven is om het aandeel bezoekersparkeren van de nieuwe woningen op te vangen op het eigen terrein. Een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte wordt daarmee niet verwacht, conform de nota parkeernormen.

4.11.3 Conclusie

Verkeerskundig is er geen bezwaar tegen het voorgenomen plan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 Beleid en regelgeving

Beleid/regelgeving

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.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. 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. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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.

4.12.2 Beschouwing plansituatie

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.

4.12.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Veiligheid

4.13.1 Beleid/regelgeving

Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

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 subaanrijroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.13.2 Beschouwing plangebied

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 woonfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor Commandeursweg 0 Bennekom (nabij nr 500) voldoet. 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.

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats).

Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 40 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 minder dan 40 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.

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

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.

4.13.3 Conclusie

Er bestaat geen bezwaar op het gebied van brandveiligheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor het realiseren van 10 woningen/appartementengebouw.

4.14 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

4.15 Energie/Duurzaamheid

4.15.1 Beleid

De gemeente Ede heeft een Routekaart naar Energieneutraal uitgestippeld. Doel is dat de gemeente in 2050 energieneutraal is en in 2030 halverwege deze route is. Dit betekent een stevige inzet op energiebesparing en een versnelling op de hoeveelheid lokaal opgewekte duurzame energie. Deze ambitie wordt onbereikbaar als nieuwe ontwikkelingen geen rekening houden met de opdracht tot energiebesparing en -opwekking. Vandaar dat voor het WFC via de Duurzaamheidsvisie stevig wordt ingezet op de energieopgave en dat deze in de uitwerking voor het gebied verder gaan dan de wettelijke energie-eisen. Ook voor klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en circulariteit zijn de vertrekpunten gedefinieerd en vastgelegd in de structuurvisie.

4.15.2 Beschouwing plansituatie / conclusie

Het bouwplan dient te voldoen aan de energie- en isolatie-eisen die gelden in het kader van de bouwregelgeving (met name het Bouwbesluit). Er vindt geen aansluiting op het gasnetwerk plaats. Uiteraard worden mogelijkheden zoals zonne-energie betrokken bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

4.16 Bomen/groen

4.16.1 Beleid

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.

Bomen

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.

Groen

In het groenbeleid is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Bennekom ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Centraal voor Bennekom staat het versterken van deze zone in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

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.

4.16.2 Beschouwing plansituatie

Het uitgangspunt is om de bestaande groenstructuren zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Ter plaatse van de planvorming staat een waardevolle perenboom. Deze is niet op de huidige locatie te behouden. Verplaatsen is ook lastig. Om die reden moet er een nieuwe inheemse fruitboom op het terrein worden geplant met een stamomtrek 18-20. Deze moet beschikken over een goede bomengroeiplaats. Dit is verwerkt in het inrichtingsplan.

4.16.3 Conclusie

Onder voorgaande voorwaarde is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect Groen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het perceel Commandeursweg 500 in Bennekom is in particulier eigendom van initiatiefnemer.

5.2.2 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving is mogelijk sprake van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (verder Wro), zogenaamde planschade. Er wordt met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten, waarmee initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding van eventuele schade die op grond van het genoemde artikel uit de Wro wordt geclaimd.

5.2.3 Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan en de aanleg van eventuele aansluitingen op NUTS-voorzieningen. Deze kosten komen voor rekening van gemeente. Hiertoe is besloten, omdat het plan een alternatieve oplossing biedt voor een woningbouwmogelijkheid die het voorgaande bestemmingsplan bood. Voorliggende ontwikkeling kan echter rekenen op meer draagvlak in de directe omgeving. Aangezien hier (wel) een bestemmingsplanwijziging voor nodig is, worden de plankosten door de gemeente gedragen. Ten behoeve van het initiatief is een anterieure overeenkomst gesloten.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief vloeit voort uit een participatief proces, waarbij een deel van de direct omwonenden zich heeft verenigd. Directe aanleiding hiervoor waren de (vergunde) mogelijkheden die het voorgaande bestemmingsplan bood op een locatie nabij het plangebied. In overleg met de betrokken omwonenden is het voorliggende alternatieve plan tot stand gekomen, waar veel meer draagvlak voor is.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 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. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

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 regels

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 etc.) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels

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:

Wonen

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied. Het betreft in dit geval 10 zelfstandige wooneenheden, in de vorm van een appartementengebouw. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Tuin

Het volledige gebied rond het bouwvlak van het hoofdgebouw heeft de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het erf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten, met uitzondering van daartoe specifiek aangewezen plaatsen.

6.2.3 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 vergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

In deze regels worden algemene uitgangspunten gegeven die gelden bij bouwactiviteiten.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik. Hier wordt onder andere een koppeling gelegd met de verleende vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1988 uit 2015.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn voorschriften gegeven om monumentale en waardevolle bomen te beschermen.

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.

7 Inspraak en overleg

7.1 Participatietraject

Het plan is tot stand gekomen naar aanleiding van collective weerstand tegen een vergund bouwplan dat paste in het voorgaande bestemmingsplan. Samen met de grondeigenaar/ontwikkelaar en omwonenden is gezocht naar een alternatief dat op meer draagvlak kan rekenen. Hiertoe is een bezoek gebracht aan de planlocaties, en hebben een tweetal ontwerp sessies op het gemeentehuis plaatsgevonden, waarbij een afvaardiging van de omgeving aanwezig was. Dit heeft geleid tot voorliggend bouwplan. De verwachting is dat dit plan dan ook op meer steun kan rekenen vanuit de directe omgeving. De belangenvereniging uit de buurt is ingelicht over de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beschreven. De relevante vooroverlegpartners zijn benaderd. Dit heeft niet geleid tot relevante reacties.

7.3 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kon eenieder een zienswijze indienen. Dit is niet gebeurd.

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

Toelichting

1. Stikstofrapport
2. AERIUS-berekening aanlegfase
3. AERIUS-berekening gebruiksfase

Planregels

4. Staat van bedrijfsactiviteiten A en B
5. Landschappelijk inpassingsplan