

Toelichting



Bestemmingsplan

‘Bennekom, Doornboshoeve ongenummerd naast 16’

Oktober 2023

Versie: Vaststelling

NL.IMRO.0228.BP2022BENW0004-0301

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HET PLAN	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	6
2.3 Stedenbouwkundige inpassing	7
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	13
3.2.2. Regionale Woonagenda 2.0, Actieprogramma Wonen 2021-2024 en woningbouwafspraken Regio Food Valley	13
3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040	14
3.3.2 Woonvisie Ede 2030	15
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Milieueffectrapportage	16
4.3 Milieuzonering	16
4.4 Ecologie/natuur	16
4.4.1 Algemeen	16
4.4.2 Gebiedsbescherming	17
4.4.3 Soortenbescherming	18
4.4.4 Programma biodiversiteit	18
4.5 Water	18
4.6 Bodem	20
4.7 Archeologie	20

4.8 Cultuurhistorie	22
4.9 Verkeer en parkeren	22
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	22
4.11 Luchtkwaliteit	23
4.12 Externe veiligheid	24
4.13 Brandveiligheid	25
4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	25
4.15 Groen/bomen	26
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
5.1 Kostenverhaal	27
5.2 Financiële haalbaarheid	27
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	28
6.1 Inleiding	28
6.2 Inleidende bepalingen	28
6.3 Bestemmingsbepalingen	28
6.4 Algemene regels	28
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	29
7. HANDHAVING	30
7.1 Handhaving in 3 fasen	30
7.2 Handhavingsprocedure	30
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
8.1 Vooroverleg	31
8.2 Omgevingsdialoog	31
8.3 Zienswijzen	31
BIJLAGEN	32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een drietal aaneengesloten percelen aan de Doornboshoeve in Bennekom is een plan ingediend om drie nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. De betreffende gronden maken in de bestaande situatie onderdeel uit van de achtertuinen behorend bij de woningen West-Breukelderweg 14, 16 en 18. De eigenaren van deze percelen zijn de initiatiefnemers van het plan en willen de woningen levensloopbestendig ontwikkelen om daarmee in hun eigen woonbehoefte te voorzien.

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

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bevindt zich aan de noordrand van Bennekom. De bestaande woningen in het gebied maken onderdeel uit van de wijk Breukereng. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal omcirkeld.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Bennekom-West', vastgesteld in 2012. In het geldende bestemmingsplan is op de beoogde ontwikkellocatie reeds sprake van een woonbestemming, passend bij de huidige functie van tuin bij de woningen aan de West-Breukelderweg. De bouw van de woningen past nog niet in het geldende bestemmingsplan, aangezien het geldende plan geen bouwvlakken mogelijk maakt.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bennekom-West'

1.4. Leeswijzer

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

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als tuin behorend bij de woningen West-Breukelderweg 18, 16 en 14. Een luchtfoto van de bestaande situatie, gezien vanuit noordelijke richting, is hieronder weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie (plangebied indicatief rood omlijnd)

In de bestaande situatie is reeds sprake van drie afzonderlijke percelen. Op twee percelen zijn enkele bijgebouwen aanwezig. Deze percelen zijn tevens via schuttingen afgeschermd van de Doornboshoeve. Het derde (onbebouwde) perceel heeft de uitstraling van een hobbyweide. Daarnaast bevinden zich één monumentale boom en één beeldbepalende boom binnen het plangebied. Hiermee is rekening gehouden bij de planuitwerking (zie hierna).

2.2 Nieuwe situatie

Zoals reeds benoemd is het voornemen om drie levensloopbestendige, vrijstaande woningen te realiseren, georiënteerd op de Doornboshoeve. Hieronder is de opzet van het plan schematisch weergegeven:



Afbeelding 2.2: Indeling perceel nieuwe situatie

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

De Doornboshoeve vormt de noordelijke grens van de bebouwingskern Bennekom naar het buitengebied. Langs de weg zijn rond het einde van de vorige eeuw woningen gebouwd als onderdeel van de wijk Breukereng. De percelen behorend tot West Breukelderweg 14, 16 en 18 zijn opgenomen in dit plan. Echter, deze percelen zijn zeer diep en lopen geheel door, waardoor ze met de achterzijden aan de Doornboshoeve grenzen. Hiermee wijken ze nu af van de naastliggende woonpercelen.

De Doornboshoeve kenmerkt zich door ruime percelen met vrijstaande woningen. De woningen zijn hier hoofdzakelijk in eenzelfde architectuur uitgevoerd: éénlaags, rode geveltinten met een forse kap met donkere dakpannen. Alle percelen hebben een woonbestemming. Het perceel van West Breukelderweg 18 is hier circa 22,5m breed, het perceel van nr. 16 is hier circa 17,5m breed. Op het perceel van nr. 16 staat een voor de straat beeldbepalende boom (walnoot). Op het perceel van nr. 14 staat een monumentale eik. De Doornboshoeve zelf is onderdeel van de wijkgroenstructuur.

Vanuit de dorpsvisie Bennekom wordt het gebied aangeduid als 'vastleggen van de dorpsranden'. Beeldbepalend blijven de verschillen in aard en verschijningsvorm van de Bennekomse dorpsranden onderling. De noordelijke dorpsrand wordt de komende jaren met de laatste reeds geplande woningen afgerond (punt 2 uit de visie).

De locatie is niet specifiek aangeduid als ontwikkellocatie. Wel dient er bij ontwikkelingen in dit gebied extra aandacht gegeven worden aan natuurinclusief bouwen en het versterken van het bestaande groen (punt 15 uit de visie). Aan de overzijde ligt landschapspark Keeckerland.

Voor 'transformaties binnen de kern' (punt 9 uit de visie) geldt de ambitie om de kwaliteit van het aanbod en de gemengde sociale structuur te vergroten. Tegelijkertijd is er terughoudendheid omdat er door transformaties mogelijk meer druk komt op het groene karakter van het dorp. Een voorwaarde voor zowel in- als uitbreiding is het aantonen van de behoefte door middel van kwantitatief en kwalitatief onderzoek.

De percelen vielen oorspronkelijk binnen het beeldkwaliteitsplan Breukereng, deelgebied 'De Kappen'. Dit beeldkwaliteitsplan is op hoofdlijnen overgenomen in de Welstandsnota 2013. Daarom zijn voor deze percelen de aanvullende criteria 'Breukereng' van toepassing.

- *Woonbuurt bestaat uit naar thema HOEVE verwijzende, herkenbare clusters met eigen compositie van bebouwing en vormgeving;*
- *Per cluster sterke eenheid in massa, dakvorm, kleur- en materiaalgebruik en detaillering;*
- *Bijgebouwen/garages zijn geïntegreerd in hoofdgebouw of staan achter de achtergevelrooilijn of zoveel mogelijk los van de woning;*
- *Erfafscheiding voorzien met lage hagen.*

Het huidige voorstel gaat uit van drie vrijstaande, levensloopbestendige woningen, elk op 5 meter van het openbaar gebied. De gebouwen zijn haaks op de Doornboshoeve gepositioneerd in de voorgevellijn van naastgelegen woningen. Het openbare gebied loopt hier breder uit, waardoor de woningen elk een stuk naar achteren zijn gesitueerd. Zo blijft een gelijke afstand tot openbaar gebied behouden. De beeldbepalende boom (walnoot) is meegenomen in de situering, maar kan niet behouden worden en zal worden vervangen door aanplant van een nieuwe boom, op een positie in lijn met de bestaande bomenrij.

De beoogde woningen bestaan uit een hoofdmassa met kap en forse platte aanbouwen achter de voorgevellijn. De panden hebben een moderne/eigentijdse architectuur met strakke lijnen en hoofdzakelijk houten gevelbekleding waarbij hoofdvolume en aanbouwen in elkaar overlopen. Beide woningen hebben een eigen oprit met een in de woning geïntegreerde carport.

De huidige percelen zijn met de achterkant naar de Doornboshoeve gericht. Met de afsplitsing wordt de mogelijkheid geboden om voorkanten te maken die aansluiten bij de rest van de straat. Hierbij wordt het huidige bebouwingslint voortgezet en kan de dorpsrand verder verstrekt worden, aansluitend op de uitgangspunten van de structuurvisie.

De plaatsing van drie vrijstaande woningen is in principe goed mogelijk. De huidige percelen zijn voldoende diep om te kunnen splitsen. De perceelbreedtes van 22,5m, 17,5m en 22m in combinatie met de geruime diepte maakt het ruimtelijk mogelijk om hier een vrijstaande woning, bijgebouw en inrit te realiseren. De woningen liggen nu voldoende van beide zijdelingse erfgrenzen en hebben een ruime voortuin.

Door de plaatsing van de bijgebouwen op minimaal 5 meter van de voorgevellijn is er duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw en ruimte om het parkeren achter de voorgevellijn op te lossen. Uitgangspunt voor deze buurt is een eenheid in massa, dakvorm, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. In massa, vormgeving en materiaalgebruik tracht de architect aansluiting te zoeken bij de bestaande woningen, maar geeft hier wel een eigentijdse interpretatie aan. De heldere scheiding tussen hoofd- en bijgebouw en lage goothoogte en hogere nokhoogte, sluit aan op de bebouwing aan de Doornboshoeve. De woningen zijn familie van elkaar, maar verschillen in kleine gebaren zoals een doorstekende raampartij, overstek of doorlopende dakrand. Hagen zorgen voor een vriendelijke overgang naar het openbaar gebied.

De meerwaarde voor Bennekom komt voort uit het ontwerp als levensloopbestendige woningen. Het geïntegreerde en beeldbepalende groendak is eveneens een pluspunt. Hieronder is het bouwplan verbeeld in enkele impressies:



Afbeelding 2.3: Impressie aanzicht vanaf Doorboshoeve (vanuit noordoosten)



Afbeelding 2.4: Impressie vanuit de lucht (vanuit het noorden)



Afbeelding 2.5: Impressie aanzicht in combinatie met bestaande woningen Doornboshoeve (vanuit het noorden)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

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

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het nationaal ruimtelijk beleid juridisch verankerd is richting lagere overheden. Het doel van het Barro is

dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

Planspecifiek

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Planspecifiek

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

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

Voor Ede is in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

Planspecifiek

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

3.2.2. Regionale Woonagenda 2.0, Actieprogramma Wonen 2021-2024 en woningbouwafspraken Regio Food Valley

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

De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). De beoogde woningbouw in Otterlo Weversteeg maakt onderdeel uit van het IPW. Het regionaal Actieprogramma Wonen - Uitvoeringsprogramma 2021-2024 Regio Food Valley is het vervolg op de Regionale Woonagenda 2.0.

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling past binnen de bovenstaande regionale woningbouwafspraken.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 21 december 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Planspecifiek

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

- Woningbouw

Woningbouw

Ten aanzien van woningbouw bevat de Omgevingsverordening de volgende bepaling:

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040

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

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal

4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

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

Gelet op de bestaande dorpsvisie voor Bennekom valt het perceel daarin niet onder een specifieke aanduiding. In paragraaf 2.3 is reeds toegelicht dat het plan wel bijdraagt aan enkele specifieke doelen uit de bestaande dorpsvisie. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Planspecifiek

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

3.3.2 Woonvisie Ede 2030

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

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

Planspecifiek

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

Voor het plan gelden geen programmeringseisen, omdat het minder dan 10 woningen betreft. Het betreft woningen in het dure segment. Hierbij geldt dat er ook in deze prijscategorie behoefte bestaat aan levensloopbestendige woningen. Daarnaast is in dit specifieke geval aannemelijk dat wordt gebouwd voor eigen behoefte door de huidige grondeigenaren. De bestaande vrijstaande woningen aan de West-Breukelderweg komen in dat scenario beschikbaar voor doorstromers naar een vrijstaande, niet levensloopbestendige woning.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapportage

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

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

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

Planspecifiek

Met de beoogde woningbouw is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Het gaat om het toevoegen van slechts drie woningen op gronden die reeds een woonbestemming hebben. Daarom is er geen aanleiding voor een vormvrije m.e.r. beoordeling. Belangrijke milieugevolgen als gevolg van het plan kunnen daarom zonder verdere beoordeling worden uitgesloten.

4.3 Milieuzonering

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

Planspecifiek

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

In de omgeving bevinden zich binnen de richtafstanden geen bedrijven of andere bestemmingen die worden belemmerd als gevolg van nieuwe woningen, of die het woon- en leefklimaat in de woningen negatief beïnvloeden. Vanuit milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor dit plan.

4.4 Ecologie/natuur

4.4.1 Algemeen

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

Programma biodiversiteit

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

Planspecifiek

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

4.4.2 Gebiedsbescherming

De ontwikkellocatie bevindt zich op ca. 500 meter van Natura 2000 gebied Veluwe. Gelet op die afstand en de kenmerken van het plan zijn effecten op Natura 2000 op voorhand zonder nader onderzoek uit te sluiten, met uitzondering van effecten ten aanzien van stikstofdepositie. Zowel in de bouwfase als de gebruiksfase kan het plan namelijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000 gebied.

Uit een verkennende stikstofberekening is gebleken dat modelmatig niet kan worden uitgesloten dat het bouwplan leidt tot een zeer geringe stikstofdepositie op Natura 2000 gebied. Het intern of extern salderen van de stikstofdepositie is redelijkerwijs niet mogelijk. Als gevolg daarvan is het bouwplan alleen mogelijk door toepassing van de vrijstelling voor woningbouwprojecten die volgt uit de Edese Aanpak Stikstof. De gemeente Ede hanteert daarbij de regel dat vrijstelling wordt verleend aan de bouw van maximaal één woning.

Omdat het bestemmingsplan in feite voorziet in de ontwikkeling van drie losse woningen (met ook drie afzonderlijke initiatiefnemers) kan de vrijstelling in dit geval worden toegepast. Hierbij is afgewogen dat initiatiefnemers ervoor hadden kunnen kiezen de ontwikkeling met drie afzonderlijke omgevingsvergunningen aan te vragen. In dat geval had iedere individuele initiatiefnemer tevens een beroep kunnen doen op de vrijstelling. Bundeling in één bestemmingsplan is in dat kader goed te verantwoorden. Gevolg daarvan is wel dat het bestemmingsplan een fasering dient te bevatten die waarborgt dat er daadwerkelijke sprake is van de bouw van één woning per keer. Deze fasering is vastgelegd in de bouwregels bij de bestemming Wonen en tevens privaatrechtelijk geborgd in een overeenkomst met de initiatiefnemers.

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

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

4.4.3 Soortenbescherming

De effecten op soorten zijn onderzocht in een quickscan flora en fauna (bijlage 1 bij deze toelichting). Hieruit blijkt dat er geen overtredingen ten aanzien van soortenbescherming worden verwacht. Wel blijft uiteraard de zorgplicht van toepassing. Voor een volledige onderbouwing van het bovenstaande wordt kortheidshalve verwezen naar de genoemde quickscan.

4.4.4 Programma biodiversiteit

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

4.5 Water

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

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

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

Waterwet

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

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

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

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

Hemel- en grondwaterbeleid

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

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

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

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

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

Hemelwater

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemel- en grondwaterbeleid van 2018-2022 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

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

Grondwater

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

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

Hoogten

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

Planspecifiek

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

Ter plaatse van de geplande nieuwe woningen ligt op dit moment geen gemeentelijk riool. In het kader van dit plan dient onderzocht te worden of het bestaande riool aan de Doornboshoeve verlengd kan worden, zodat het vuilwater van de woningen hierop kan worden afgevoerd. Geadviseerd wordt ruim voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en de aanvraag voor huisaansluitingen op het riool (in het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017') hierover met de gemeente in overleg te treden. De kosten voor de aanleg van een nieuw stuk hoofdriool en nieuwe huisaansluitingen zijn voor de aanvrager.

Er wordt door het plan nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Conform het beleid van de gemeente moet het hemelwater binnen het perceel in de bodem worden geïnfiltreerd met een buffer van 20 mm tot 40 mm (afhankelijk van de vierkante meters verhard oppervlak). Het overtollige hemelwater mag afvloeien naar de openbare weg. Aan de Doornboshoeve bevindt zich hiervoor al een infiltratieriool. Er dient te worden onderzocht of hierop aangesloten kan worden of dat er aanpassingen verricht moeten worden.

4.6 Bodem

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

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 juni 2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Planspecifiek

De bodem van de nieuwbouwlocaties is niet verdacht voor bodemverontreinigingen, dus is vrijstelling voor onderzoek van toepassing. Ten aanzien van de te slopen gebouwen zijn geen bodembedreigende activiteiten of asbestdaken bekend.

4.7 Archeologie

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

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een 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.

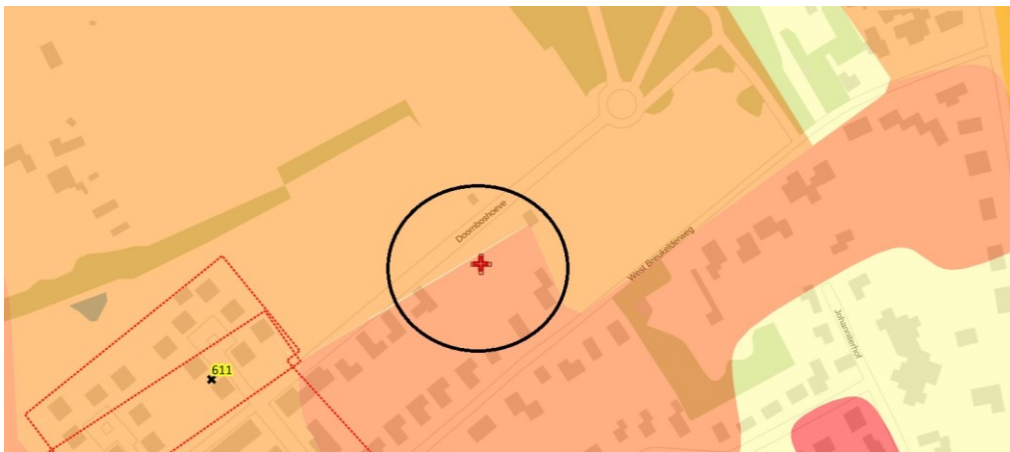
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch 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.¹

Planspecifiek

In onderstaande figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De licht- en donkeroranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

Naar aanleiding van de bestemmingsplanwijziging is een verkennend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (booronderzoek, bijlage 2 bij deze toelichting).² Daaruit is geconcludeerd dat de bodemopbouw en het potentiële archeologische sporenniveau grotendeels intact is. Het niveau van die laag ligt dieper dan aanvankelijk de verwachting was, namelijk op 1,0 tot 1,25 m -mv. Daarom is door RAAP geadviseerd om de bestaande in het plangebied geldende dubbelbestemming te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan, maar om - gezien de dikte van het plaggendek - de vrijstellingsgrensbinnen het onderzochte plangebied te verruimen tot 0,7 m -mv (Zielman 2022, p.17).

In de omgeving van het bestemmingsplangebied zijn bij in het verleden uitgevoerde onderzoeken onder meer sporen van een huisplattengrond uit de late bronstijd aangetroffen.

Het plangebied is momenteel in gebruik als achtertuin van West Breukelderweg 14, 16 en 18. Op historische kaarten die teruggaan tot 1815 is te zien dat het plangebied in gebruik is geweest als akkerland.

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan, met alleen een verruiming van de maximaal toegestane verstoringsdiepte (van 30 cm naar 70 cm). Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 70 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

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

² Zielman, G., 2022: Plangebied West Breukelderweg 14-18 te Bennekom, Gemeente Ede. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), RAAP-rapport 5825, Weesp.

4.8 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

De locatie is gelegen in de cultuurhistorische waardevolle zone 1. Ontwikkelingen dienen cultuurhistorische waarden in stand te houden of te versterken. In de stedenbouwkundige opzet en beoordeling is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder de monumentale boom. Daarnaast leidt het plan tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Doornboshoeve en is rekening gehouden met archeologische waarden. Een nadere cultuurhistorische afweging kan daarom achterwege blijven.

4.9 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn het door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte).

Aanvullend op het huidige beleid wordt ook rekening gehouden met nieuwe beleidsinzichten welke worden vastgelegd in de Koersnota Mobiliteit. Deze Koersnota wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 vastgesteld. Onderdeel van de Koersnota zijn de nieuwe wegencategorisering en verkeersnetwerken.

Samenloop tussen deze producten is minder van belang omdat de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn gemaakt passend zijn binnen beide beleidsplannen. Voor deze planontwikkeling is het niet relevant of de koersnota wordt vastgesteld/ in gewijzigde vorm wordt vastgesteld.

Planspecifiek

Zoals volgt uit de beoogde situatie in paragraaf 2.2 wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Op basis van de actuele parkeernormen geldt namelijk een eis van 2 parkeerplaatsen per woning. De verkeersgeneratie van het plan is zeer beperkt en kan worden afgewikkeld via de bestaande weg (Doornboshoeve).

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonede 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 gezonede industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;

- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekortschieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Planspecifiek

Omdat de ontwikkellocatie is gelegen binnen de geluidzone van de A12, is het aspect wegverkeerslawaai nader onderzocht. Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 3 bij deze toelichting) blijkt dat:

- de nieuwe woningen een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal 50 dB, vanwege het verkeer op de rijksweg A12. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 53 dB;
- alle woningen beschikken over meerdere geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten.

Gezien de situatie en de berekende geluidbelastingen zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Ede hogere waarden van 50 dB ten gevolge van de rijksweg A12 vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Hierbij wordt opgemerkt dat er voldaan wordt aan het beleid van de gemeente Ede. Alle woningen beschikken over meerdere geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten.

De geluidbelasting, zonder aftrek art.110g Wgh, bedraagt maximaal 52 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen, die voldoen aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

Een besluit tot vaststelling van een hogere waarde is noodzakelijk. Zoals gemotiveerd in het onderzoek is een dergelijk besluit goed te motiveren. Andere maatregelen om het geluidsniveau te reduceren, zoals het plaatsen van een geluidscherm, het realiseren van een dove gevel of het aanleggen van stiller asfalt zijn niet wenselijk of realistisch.

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

4.11 Luchtkwaliteit

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige 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 nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Planspecifiek

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

4.12 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het

basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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

Planspecifiek

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

4.13 Brandveiligheid

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

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

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

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Planspecifiek

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

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

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

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

afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken. Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Planspecifiek

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

4.15 Groen/bomen

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

Planspecifiek

In de directe omgeving van de beoogde bouwlocaties bevinden zich een monumentale boom en een beeldbepalende boom. De effecten van het plan zijn onderzocht in een boomeffectanalyse. De rapportages zijn als bijlage 4 en 5 bijgevoegd bij deze toelichting.

Geconcludeerd is dat, na aanpassing van het oorspronkelijke plan, de monumentale boom goed kan worden ingepast en duurzaam in stand kan worden gehouden. De beeldbepalende walnoot is niet duurzaam te behouden. Ter compensatie van de kap van de walnoot zal een nieuwe vervangende walnoot in maat 20-25 worden geplant aan de Doornboshoeve. aan de voorzijde van de nieuwe woningen, in lijn met de bestaande bomenrij.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

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

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

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

5.2 Financiële haalbaarheid

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

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

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

6.2 Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.3 Bestemmingsbepalingen

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

Bestemming Wonen

Binnen deze bestemming mogen de woningen, bijgebouwen en bijbehorende erven worden gerealiseerd. Binnen het bestemmingsvlak zijn specifiek bouwvlakken opgenomen conform de systematiek van het geldende plan.

Bestemming Tuin

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

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

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

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken. Ook is de verplichting tot natuurinclusief bouwen onder deze regels opgenomen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

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

Algemene wijzigingsregels

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

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregule voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Overige regels

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

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Bennekom, Doornboshoeve ongenummerd naast 16'.

7. Handhaving

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

7.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

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

7.2 Handhavingprocedure

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

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

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.1 Vooroverleg

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

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

8.2 Omgevingsdialoog

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

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan de eigenaren van de direct aangrenzende percelen aan de Doornboshoeve en West-Breukelderweg. Deze eigenaren hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bouwplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze over het plan kenbaar maken bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen

1. Quicksan flora en fauna
2. Archeologisch onderzoek
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Bomeneffectanalyse
5. Aanvulling bomeneffectanalyse