

Rapport 2300353.2202.r01

Herontwikkeling Edeseweg 147 in Bennekom
Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking

Rapport 2300353.2202.r01

Herontwikkeling Edeseweg 147 in Bennekom
Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking

Datum : 1 juli 2025
Opdrachtgever : Zenzo Bennekom B.V.
Behandeld door : De heer S. Pouwelse MSc
Adviseur en
goedgekeurd : De heer ing. D.J. Hobert





INHOUD		PAGINA
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Toekomstige situatie	4
2	BELEID	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal/ gemeentelijk beleid	5
3	BEHOEFTE AAN INITIATIEF	6
3.1	Behoefte aan woningen	6
3.2	Behoefte aan religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten	7
4	CONCLUSIE	7



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Edeseweg 147 in Bennekom is Zenzo Bennekom B.V. voornemens nieuwbouw te realiseren ter plaatse van een voormalig congreshalterrein. Onderdeel van het plan zijn de realisatie van woningen en een religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten met 350 zitplaatsen. De wijziging van het omgevingsplan geschiedt in samenspraak met de gemeente, op basis van een TAM IMRO procedure.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt, dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is vereist. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand.

De essentie van de laddertoets is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele behoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten. Een toetsing aan de betreffende ladder vindt plaats in de voorliggende rapportage.

1.2 Huidige situatie

In afbeelding 1 is de locatie van het plangebied en de directe omgeving te zien. In de huidige situatie bevindt zich aan de Edeseweg 147 een congreshal met daarin enkele woningen. Daarnaast wordt een deel van de bebouwing en het parkeerterrein gebruikt ten behoeve van het stallen van voertuigen van een taxi- en touringcarbedrijf. De congreshal heeft een religieuze functie met 1.991 zitplaatsen. De omgeving betreft een stedelijk gebied, waarin woningen, natuur en maatschappelijke voorzieningen, zoals zorgfuncties aanwezig zijn. Direct ten noorden ligt de rijksweg A12.

Afbeelding 1: Locatie plangebied





1.3 Toekomstige situatie

De beoogde plannen bestaan uit een volledige herontwikkeling van het gebied. In de beoogde situatie is een nieuw religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten voorzien met daarnaast woningen. De woningen worden onderverdeeld in appartementen, rijwoningen en beneden-bovenwoningen. Er zijn 142 woningen voorzien. Het aantal zitplaatsen in het nieuwe religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten (350) neemt af ten opzichte van het huidige gebouw (1.991).

De afbeelding hierna geeft een impressie van de plannen, zoals deze ten tijde van dit onderzoek bekend zijn. Het religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie is aangegeven met een pijl. De overige invulling bestaat uit woonbebouwing.

Afbeelding 2: Beoogde situatie





2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt, dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De essentie van de laddertoets is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele behoefte, en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt getoetst aan de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Anderzijds wordt getoetst of bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied rekening kan worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.

2.2 Provinciaal/ gemeentelijk beleid

Woningen

Omgevingsvisie Ede

De Omgevingsvisie Ede beschrijft het toekomstbeeld voor de leefomgeving binnen de gemeente tot het jaar 2040. Drie sleutelbegrippen staan hierin centraal:

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleving. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.
- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. Ede wil duurzaam omgaan met de 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.

In de Omgevingsvisie is wonen een belangrijk thema. De gemeente Ede staat, net als veel delen van Nederland, voor een grote woningbouw opgave. 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.

Continuïteit bieden in woningbouwproductie is belangrijk. De grote vraag en het beperkte aanbod zetten de betaalbaarheid van woningen onder grote druk. Daarom zet de gemeente Ede in op:

- tempo in de planontwikkeling;
- meer gemeentelijke sturing op het aanbod;
- betaalbare woningen voor starters;
- passende woningen (en woonconcepten) voor ouderen;
- aandacht voor balans in het aanbod en doorstroming binnen Ede.



Religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie “Gaaf Gelderland” vastgesteld. In de Omgevingsvisie is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Vestigingsklimaat: een krachtige duurzame topregio!
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Omgevingsvisie Ede

Naast de drie sleutelbegrippen Dierbaar, Duurzaam en Dynamisch maakt de gemeente Ede binnen de Omgevingsvisie vijf strategische keuzes. Eén van de keuzes heeft raakvlakken met de realisatie van het religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten, namelijk strategische keuze ‘Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen’. Dit onderwerp gaat over het belang van een leefomgeving, die bijdraagt aan mentale en fysieke gezondheid. Hiervoor zijn onder andere goede en toegankelijke voorzieningen nodig. De voorzieningen dienen goed bereikbaar te zijn voor fietsen, lopen en openbaar vervoer. Voldoende voorzieningen vormen binnen de gemeente een belangrijke plek om te ontmoeten en verbinden.

Toetsing

Uit het provinciaal beleid wordt duidelijk, dat er wordt ingespeeld op het behouden en versterken van een fijn en divers woonklimaat en de ontwikkeling van een gezonde leefomgeving. Dit wordt onder andere mogelijk gemaakt door de aanwezigheid van voldoende en doeltreffende faciliteiten en voorzieningen in de woonomgeving. Het uitoefenen van religie is hier een voorbeeld van. Voor bezoekers van het religiegebouw is de realisatie van het gebouw een waardevolle toevoeging op het woon- en leefklimaat. Dit wordt versterkt door de toevoeging van de ondergeschikte wijkfunctie aan het gebouw wat als extra faciliteit dient. In dat kader sluit de realisatie van het religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten aan bij het provinciaal beleid.

3 BEHOEFTE AAN INITIATIEF

3.1 Behoeftte aan woningen

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. Op basis van de Primos2023 wordt in Bennekom een stijging van de woningbehoefte verwacht met 860 huishoudens tot 2040. De bestaande woningvoorraad is niet voldoende om deze groei op te vangen.

In Bennekom neemt het aantal gezinnen en het aantal 75-plussers het sterkst toe. Onder gezinnen is de vraag naar grondgebonden woningen het grootst. Deze vraag kan voor een deel opgevangen worden binnen de bestaande voorraad door doorstroming. Daarnaast is er met name vraag naar 0-tredenwoningen door de vergrijzing.



Verder is er een toename te zien in het aantal kleine huishoudens. Er is in Bennekom een grote behoefte aan betaalbare woningen en dan met name sociale huurwoningen in verschillende woningtypen. De behoefte aan betaalbare woningen zien we terug bij alle doelgroepen.

Het plan voorziet in de realisatie van 142 woningen, waarvan een groot deel (ruim 75%) in de categorie betaalbaar. In het plan worden ruim 80 woningen opgenomen voor sociale huur, waar in Bennekom veel vraag naar is. Daarbij worden woningen gerealiseerd voor senioren en kleine(re) huishoudens. Het realiseren van woningen voor senioren kan een bijdrage leveren aan de doorstroom in Bennekom. De behoefte aan de ontwikkeling is voldoende aangetoond. Daarbij wordt de realisatie van de woningen binnen -en in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied uitgevoerd.

3.2 Behoefte aan religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten

Binnen de woningbouwplannen aan de Edeseweg 147 in Bennekom is de wens aanwezig om de bestaande religieuze functie in aangepaste vorm te behouden. In de huidige situatie is er een religieuze functie ondergebracht in de bestaande congresshal dat beschikt over 1.991 zitplaatsen. In de toekomstige situatie is een religiegebouw met 350 zitplaatsen beoogd. Het beoogde religiegebouw beschikt ook over ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten, wat als extra faciliteit dienst doet. In de huidige en toekomstige situatie is de religieuze functie in gebruik door de Vrije Evangelische Gemeente (VEG).

De VEG is een gemeenschap uit Bennekom en vanuit de VEG is een sterke behoefte aan een nieuw onderkomen. In het verleden werden de diensten uitgevoerd aan de Margrietlaan 30 in Bennekom. Wegens lokale nieuwbouwplannen op die locatie en de wens tot uitbreiding van de VEG was een verhuizing noodzakelijk. De VEG is destijds naar de Edeseweg 147 verhuisd, om zich daar tijdelijk te vestigen in de bestaande congresshal. De hal blijkt met 1.991 zitplaatsen te groot voor de VEG. Wel blijft de vraag naar de diensten van de VEG bestaan, in een passender pand. Om die reden is gekozen voor een nieuwe invulling met 350 zitplaatsen voor de VEG. Vanwege de huidige aanwezige religieuze functie binnen het plangebied, welke ook als zodanig planologisch is toegestaan, en de qua capaciteit afgenomen toekomstige situatie, is er met de realisatie van het religiegebouw geen sprake van een nieuw of groter beslag op de ruimte. Het religiegebouw blijft de hoofdactiviteit, de ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten zijn een aanvulling op deze hoofdactiviteit. Om die reden is er ten aanzien van het religiegebouw geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte naar de religieuze functie wordt op de locatie reeds ingevuld. Hiernaast wordt het nieuwe pand binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

4 CONCLUSIE

Aan de Edeseweg 147 in Bennekom is Zenzo Bennekom B.V. voornemens nieuwbouw te realiseren ter plaatse van een voormalig congreshalterrein. Onderdeel van het plan zijn de realisatie van woningen en een religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten met 350 zitplaatsen.

Uit de voorliggende rapportage wordt geconcludeerd dat zowel de woningen, als het religiegebouw met ondergeschikte wijkfunctie gerelateerde activiteiten een passende toevoeging voor de omgeving zijn. Naar beide functies is aantoonbare behoefte. Hiernaast wordt het initiatief binnen stedelijk gebied gerealiseerd, waardoor hierop geen toetsing dient plaats te vinden.



Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK EDE | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466
Ceresstraat 13 | 4811 CA BREDA | 076 303 00 17

| ISO 9001:2015
| kvk 09092661
| btw NL8053.02.530.B01
| info@SPAWNPN.nl
| www.SPAWNPN.nl