



Toelichting Bestemmingsplan

‘Bennekom, Heelsumseweg 50’

2 december 2020

Versie 0201

Gedeelte Ede: NL.IMRO.0228.BP2020BENO0001-0201

Gedeelte Wageningen: NL. IMRO.0289.0086Heelsumseweg50-ONT1

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

<u>1</u>	<u>INLEIDING.....</u>	<u>7</u>
1.1	AANLEIDING	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3	PROCEDURE.....	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	LEESWIJZER	9
<u>2</u>	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>11</u>
2.1	PLANMETHODIEK	11
2.2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
2.4	WELSTANDSNOTA	13
<u>3</u>	<u>BELEID</u>	<u>14</u>
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
3.3	GEMEENTELIJK/REGIONAAL BELEID	19
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	25
<u>4</u>	<u>ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN</u>	<u>27</u>
4.1	INLEIDING	27
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	27
4.3	HOOGSPANNINGSLIJNEN	27
4.4	BODEM	28
4.5	WATER.....	29
4.6	ECOLOGIE/NATUUR	30
4.7	ARCHEOLOGIE	35
4.8	CULTUURHISTORIE.....	37
4.9	GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	42
4.10	LUCHTKWALITEIT	43
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	44
4.12	EXTERNE VEILIGHEID	45
4.13	VEILIGHEID	46
4.14	KABELS EN LEIDINGEN	47
4.15	ENERGIE/DUURZAAMHEID	47
4.16	BOMEN/GROEN.....	48
<u>5</u>	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	<u>51</u>

5.1	ALGEMEEN	51
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
5.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	51
6	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u>	53
6.1	INLEIDING	53
6.2	BESTEMMINGSPLANREGELS	53
7	<u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u>	55
7.1	PARTICIPATIETRAJECT.....	55
7.2	VOOROVERLEG	55
7.3	ZIENSWIJZEN.....	55
8	<u>HANDHAVING.....</u>	56
8.1	ALGEMEEN	56
8.2	HANDHAVINGSPROCEDURE	56
9	<u>BIJLAGEN.....</u>	57

Daarnaast vindt, ten behoeve van de ontwikkeling, een grondruil met de eigenaar van het naastgelegen perceel (Keijenbergseweg 37 Wageningen) plaats. Hierdoor is het programma beter inpasbaar op het perceel.

Met deze grondruil gaat het plangebied er als volgt uitzien:



Fig 2. Plangebied

Het plangebied kan globaal als volgt worden omschreven:

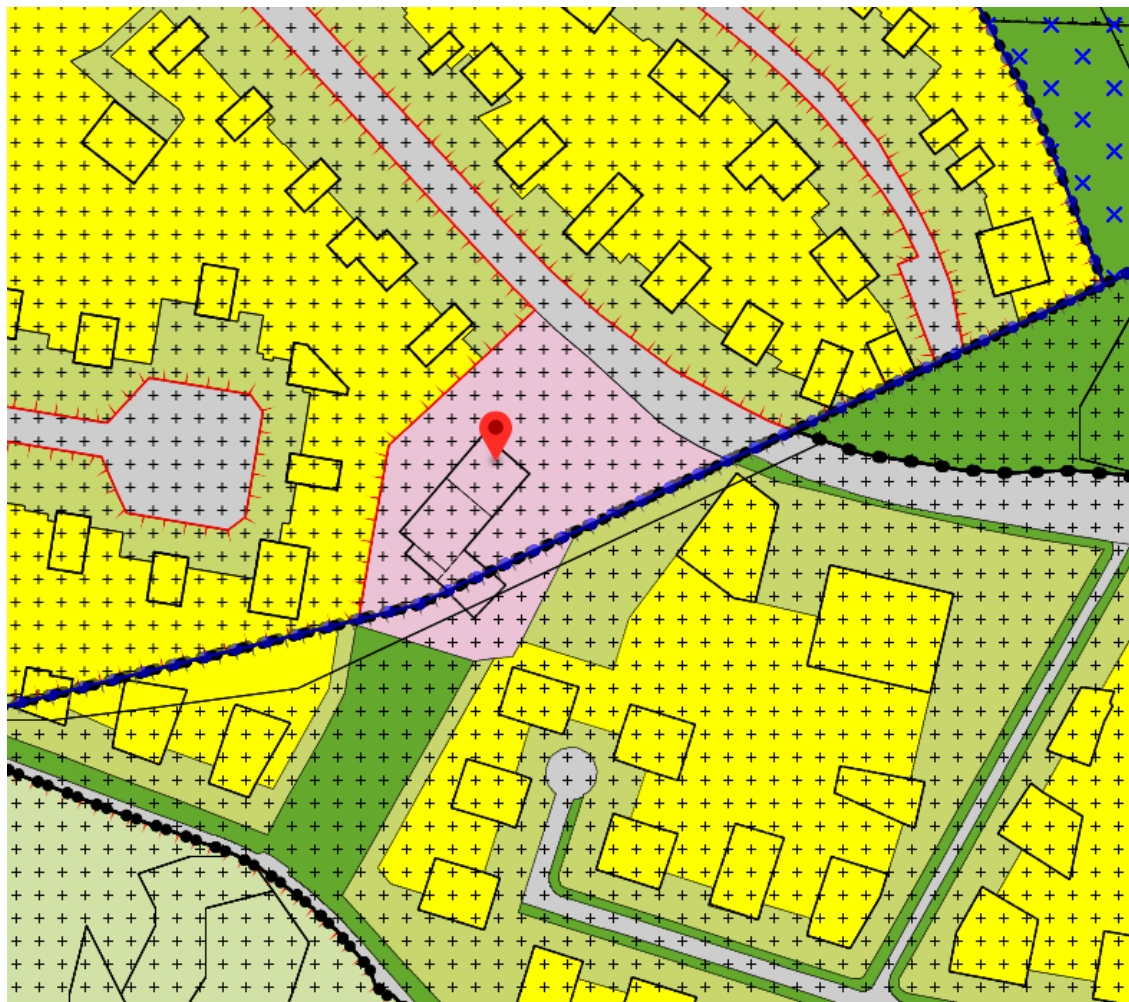
- de noordzijde grenst aan de Heelsumseweg (ter plaatse van de overgang naar de Keijenbergseweg);
- aan de overige zijden grens het perceel aan woonerven van particulieren, met aan de zuidzijde ook een onbebouwd bosperceel.

1.3 Procedure

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

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, Stad Wageningen, de Staatscourant en op de hiertoe bestemde website. In die periode bestond voor een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen op het plan. Er is één zienswijze ingediend namens een aantal omwonenden. De gemeenteraden van beide gemeenten beoordelen vervolgens of de zienswijze ontvankelijk is en of deze tot aanpassingen van het

1.4 Geldend bestemmingsplan



Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Bennekom Oost'. Dit kent het perceel namelijk de bestemming 'Kantoor' toe, waarbij een bouwvlak is opgenomen met verschillende bouwhoogten. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor het perceel. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren, namelijk door het opnemen van (bouw)mogelijkheden voor het gewenste woningbouwprogramma. Daaraan worden eisen verbonden in het kader van de inpassing en uitvoering van het bouwplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende

haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. In hoofdstuk 8 wordt het handhavingkader besproken en de bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Huidige locatie

Het perceel ligt aan de zuid-oostzijde van Bennekom, aan de rand van de gemeente Ede en deels op grondgebied van de gemeente Wageningen. De bebouwing van Bennekom en Wageningen-Hoog loopt hier vrijwel geruisloos in elkaar over. Op de locatie is nu sprake van een kantoorgebouw. Dit gebouw bestaat uit een oude villa uit 1863 van circa twee en een halve bouwlaag met kap en een meer recente aanbouw (2002) achter de villa in 2 bouwlagen. Het pand is niet meer in gebruik als kantoor.

Deze villa, Villa Zuidereng genaamd, is niet aangewezen als monumentaal of karakteristiek pand, maar heeft wel historische waarde voor de bewoners van Bennekom. De villa is in de loop der tijd veelvuldig verbouwd, maar het oorspronkelijke pand is aan de buitenzijde nog altijd goed herkenbaar. Opvallend is de diepe situering van de villa. Het pand ligt met meer dan 35m uit de perceelsgrens in verhouding tot de omliggende bebouwing op grote afstand van de weg. Het voorterrein van het kantoor wordt grotendeels gebruikt voor parkeren. Kenmerkend is de rijke beplanting op het perceel. Met name aan de straatzijde staan diverse monumentale bomen.

2.2.2 Omgeving

Het perceel is gelegen in een zeer bosrijke omgeving die het hele gebied ten oosten van de Diedenweg/Selterskampweg in Bennekom kenmerkt. De woningen zijn hier voor een groot deel midden in het bos gebouwd. Het bosrijke karakter vormt dan ook een belangrijke onderdeel van de kwaliteit van het gebied. Kenmerkend zijn de ruime, rijk beplante percelen, waarbinnen een grote variëteit aan (voornamen) individuele panden staat. De aanwezige, voornamelijk vrijstaande woningen zijn daarbij gericht op het openbaar gebied.

De kantoorbestemming vormt een uitzondering in het gebied. In de omgeving van het pand liggen uitsluitend woonpercelen. Aan de noord-west zijde grenst het plangebied aan de percelen van de buurwoning aan de Heelsumsweg en de achtertuinen van de woningen aan de Quarles van Uffordlaan. Ten zuiden van de locatie ligt een smal bosperceel met een bosbestemming dat uitkomt op het buitengebied van Wageningen. De oostzijde van de locatie ligt in Wageningen-Hoog. Hier grenst de locatie eveneens aan een woonperceel aan de Heelsumswegweg en aan de achtertuin van een woning aan de Dennenlaan.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet

Bebouwing

De kantoorfunctie op het perceel verdwijnt en het perceel wordt ingericht voor wonen. Deze functie sluit goed aan bij de omgeving. De nieuwe invulling is gericht op het creëren van een prettige woonomgeving voor ouderen, waar ze zoveel mogelijk in gezamenlijkheid kunnen wonen. De invulling gaat dan ook niet uit van een individuele woning op een groot perceel, maar van een woonplek voor meerdere huishoudens bij elkaar in een mooie bosomgeving. In totaal worden 15 luxe seniorenwoningen gerealiseerd, waarvan 5 grondgebonden en 10 appartementen. De woningen liggen temidden van een gezamenlijk erf.

De basis van de stedenbouwkundige opzet wordt gevormd door de bestaande villa en het ruime voorterrein. De villa wordt verbouwd en opgeknapt, waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de historie van een pand dat door de tijd veelvuldige verbouwingen heeft gekend.

Het later toegevoegde kantoordeel wordt gesloopt en de villa krijgt een nieuwe invulling. Het pand wordt deels uitgebreid en biedt plek aan een vijftal royale appartementen.

Naast de villa worden twee nieuwe bouwvolumes toegevoegd. Deze staan grotendeels achter de voorgevelrooilijn van de bestaande villa, zodat villa prominent in beeld blijft en het karakter van een ruim voorterrein behouden blijft. De drie bouwvolumes staan gegroepeerd rond een gezamenlijke buitenruimte.

Ten oosten van de villa worden 5 geschakelde woningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag nadrukkelijk kleiner is dan de begane grondverdieping en terugligt t.o.v. de villa. Hierdoor ontstaat meer lucht tussen de villa en de nieuwe woningen. De geschakelde woningen krijgen een terras/buitenruimte aan de zijde van het binnenterrein.

Op de achterzijde van het perceel wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd waarin eveneens 5 appartementen zijn ondergebracht. Het pand bestaat uit 3 bouwlagen, waarbij de 3^e laag ook hier terugligt t.o.v. de villa, zodat er voldoende ruimte ontstaat tussen beide panden.

Onder de geschakelde woningen wordt een parkeergarage aangelegd. Deze parkeergarage is bedoeld voor alle woningen. De parkeergarage is bereikbaar via een hellingbaan. De geschakelde woningen kunnen via hun eigen woning met een trap de parkeerkelder bereiken. Vanuit het nieuwe appartementengebouw is de garage bereikbaar met een lift. Deze lift is vrij toegankelijk voor alle bewoners.

Alle woningen hebben een toegang vanaf het binnenterrein.

Om als villa als prominent gebouw in beeld te brengen behoudt deze een lichte kleur. De nieuwe bouwvolumes krijgen een meer ingetogen vormgeving met een eigentijdse en horizontale architectuur. Bij de materialisering- en kleurgebruik, wordt zoveel mogelijk wordt uitgegaan van natuurlijke materialen en kleuren die goed in de bosachtige omgeving passen.

Buitenruimte

De woongebouwen zijn de enige gebouwen op het perceel. Bergingen en fietstallingen zijn in de kelder onder de geschakelde woningen onder gebracht. Hierdoor krijgt de buitenruimte zoveel mogelijk een open karakter met verschillende verblijfsplekken waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De woningen hebben elk een eigen balkon of terras en daarnaast wordt de buitenruimte zoveel mogelijk als gemeenschappelijke tuin ingericht zonder erfafscheidingen. Bij de positie van elke privé-buitenruimte is zoveel mogelijk rekening gehouden met de boombeplanting, zodat er niet onnodig hinder van wordt ondervonden en de bomen ook een duurzame plek behouden.

Het perceel wordt ontsloten via de bestaande toegang vanaf de Heelsumseweg. Via een hellingbaan is de parkeergarage bereikbaar. Deze ligt niet direct in het zicht vanaf de straat. Aan de westzijde van het perceel worden een 6-tal parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers. Omdat er meerdere woongebouwen worden gerealiseerd is er ook een opstelplaats voor de brandweer voorzien. Via wandelpaden zijn alle woningen/woongebouwen bereikbaar.

Bijzonder is de nieuwe verbinding tussen het plangebied en het openbare bosperceel ten zuiden van de locatie. Hiermee wordt de wandel- en verblijfsruimte voor de bewoners als het ware nog een stukje uitgebreid.

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Een ander belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is het behoud van het groene bosachtige karakter van het perceel en behoud van de waardevolle en monumentale bomen op het perceel. Binnen het plan worden zoveel mogelijk bestaande bomen ingepast. Daar waar bomen niet ingepast kunnen worden, worden nieuwe bomen aangeplant. Met de nieuwe aanplant draagt ook bij aan het behoud van privacy van de omliggende woningen.

Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt het herstel van het groene voorterrein van de villa. Om het terrein zo groen mogelijk in te kunnen richten is gekozen voor een parkeergarage. Alleen voor bezoekers worden enkele parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. De verharding op het terrein kan daardoor zoveel mogelijk worden beperkt en het voorterrein kan daarmee een zo groen mogelijk invulling krijgen.

Het landschappelijke inpassingsplan is ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan in hoofdlijnen opgesteld. Ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan is dit inpassingsplan verder uitgewerkt, en wordt een uitgebreid ingegaan op de elementen die in het plan zijn opgenomen. Daarbij heeft intensieve afstemming plaatsgevonden met de eigenaren van een aantal aangrenzende percelen. Dit had tot doel om de groene omzoming van het perceel zodanig in te richten, dat eventuele impact van het plan op de omgeving tot een minimum beperkt wordt. Het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.



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

Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inpassingsplan voldoet.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Voor het onderhavige bestemmingsplan is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

3.1.3.1 Stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Het plangebied kent in de huidige planologische situatie verschillende bouw mogelijkheden. Echter, er is binnen die mogelijkheden geen woningbouw voorzien op het terrein, en onderhavig plan brengt een intensivering van het bebouwd oppervlak met zich mee. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.1.3.2 *Behoefte*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de laddertoets worden doorlopen. De eerste stap is het beschrijven van de behoefte. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies op het terrein. De aard en omvang van de ontwikkeling is leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. In dit geval betreft het een ontwikkeling op het gebied van wonen, en geldt dat de gemeentelijke woonopgave de kaders en behoefte bepaalt.

In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2016 - 2018 zijn circa 2.300 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2018, op basis van CBS-gereedmeldingen). In 2019 is het aantal gereedmeldingen uitgekomen op ruim 800 (bruto) en in 2020 op ruim 900 (bruto). Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. Voor Ede is daarom in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0, zie 3.2.3) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De nieuwste Primosprognose onderschrijft die sterke groei.

3.1.3.3 *Bestaand stedelijk gebied*

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

Het perceel Heelsumseweg 50 is gelegen in de bebouwde kom van Bennekom. Zowel planologisch (bestemmingsplan 'Bennekom Oost'), als verkeerskundig ligt het perceel binnen de bebouwde kom. De omgeving van het perceel is te typeren als een rustige woonwijk. Dit samenstel van factoren leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Omgevingsvisie*

Algemeen

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

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

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

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

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

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

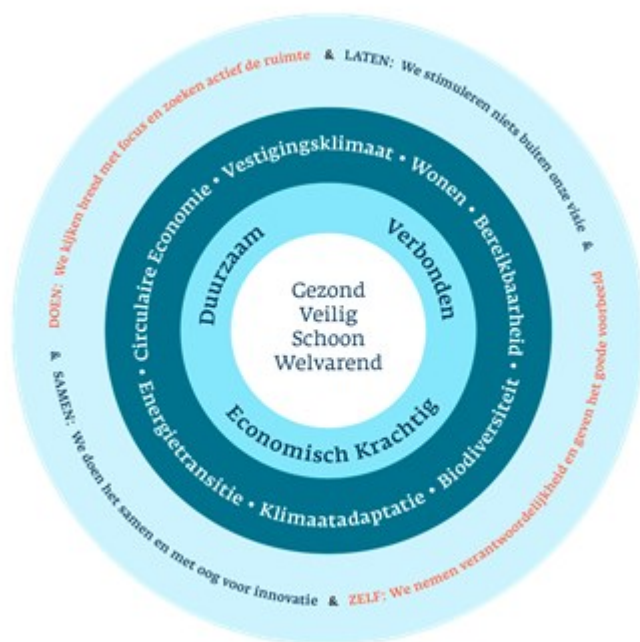


Fig 5. afbeelding doelstellingen omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Ruimtelijk

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en

landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

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

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

3.2.2.1 Intrekgebied

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening één bepaling die specifieke aandacht vraagt. Het perceel is namelijk gelegen binnen het zogenaamde intrekgebied in het kader van de regels voor Water en Milieu. Deze bepaling brengt met zich mee dat een planontwikkeling de winning van fossiele energie binnen het plangebied niet mogelijk maakt. Nu er in onderhavig geval sprake is van een bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw, is daar geen sprake van en wordt voldaan aan de randvoorwaarde.

3.2.3 Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren.

Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set

kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

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

3.2.4 Uitgangspuntennotitie aanpak Cultuur en Erfgoed (2021)

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

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

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

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

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

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

3.3 Gemeentelijk/regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Bennekom 2030

Op 6 juli 2017 is de structuurvisie Bennekom 2030 vastgesteld. De structuurvisie zet in op het verstevigen van de ruimtelijke karakteristiek van het dorp. Uitgangspunt daarbij is onder andere dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwbouw op incidentele percelen, die nog als open plekken bewaard zijn gebleven om zo het groene karakter van het dorp te behouden. Verder geldt dat de intensivering van percelen met (woon)villa's in het oostelijk deel van Bennekom zoveel mogelijk wordt tegengegaan (ambitie 7). De betreffende locatie ligt in dit

oostelijk deel van Bennekom. De locatie zelf is niet specifiek aangeduid als te behouden open plek.

Het plan wijkt op het punt van verdichting van de (woon)bebouwing op het perceel af van ambitie 7. Hiervoor zijn een aantal belangrijke aanleidingen:

- Het betreft een perceel met de bestemming 'kantoor', die in de huidige markt niet meer rendabel inzetbaar is.
- Het behoud en de transformatie van de kantoorvilla vraagt om een volledige ontwikkeling van het perceel; het enkel toevoegen van woonfuncties in de villa kan de kosten van renovatie niet dragen.
- In bredere zin draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische kenmerken van het perceel, met name aan de straatzijde (zie paragraaf 4.8).
- De ontwikkeling draagt in belangrijke mate bij aan de toevoeging van een woonprogramma waar in dit deel van Bennekom grote behoefte aan is.

Ambitie 9 van de structuurvisie - waarin de ambitie voor woningbouw is beschreven - geeft het volgende aan:

Het is voor het voorzieningenaanbod en de in Bennekom van groot belang dat het inwonersaantal stabiel blijft en zo mogelijk nog enigszins groeit. De ambitie is de kwaliteit van het aanbod en de gemengde sociale structuur te vergroten. Om een gelijkblijvende bevolking te huisvesten zijn er meer woningen nodig omdat de gemiddelde huishoudengrootte de komende jaren daalt. Tegelijkertijd is er terughoudendheid omdat er door transformaties mogelijk meer druk komt op het groene karakter van het dorp (zie ambitie 7). Er wordt een benodigde groei van de woningmarkt voorzien van zo'n 15 tot maximaal 30 woningen per jaar. Woningbouw wordt gefaseerd tot uitvoer gebracht, inbreiding gaat voor uitbreiding van het dorp. Daarbij wordt uitgegaan van transformatie van bestaand leegstaand vastgoed of niet langer duurzaam te gebruiken terrein. Gestreefd wordt naar menging van woonmilieus en een variatie aan woningtypen voor verschillende inkomensklassen. Dit vraagt om maatwerk, waarbij de nadruk ligt op woningen in het goedkopere huur- en koopsegment. De voorkeur gaat uit naar grondgebonden woningen om zo starters een kans te geven om zich in Bennekom te vestigen. Daarnaast vragen de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorgsector om specifieke woonzorgconcepten. Een voorwaarde voor zowel in- als uitbreiding is het aantonen van de behoefte door middel van kwantitatief en kwalitatief onderzoek. Zowel (woon)programmatische als stedenbouwkundige kaders ten aanzien van inbreiding en verdichting worden hiertoe door de gemeente aangevuld en vernieuwd.

De ontwikkeling haakt op een aantal punten aan bij deze ambitie. Er zijn meer woningen nodig in Bennekom. De ambitie daarbij is om de kwaliteit van het aanbod en de gemengde sociale structuur te vergroten. Specifieke doelgroepen moeten bediend worden, waarbij transformatie van bestaand (leegstand) vastgoed de voorkeur heeft. Het behoud van de kantoorvilla en het gebruik van een anders onrendabel perceel zijn in lijn met de visie.

Met de ontwikkeling wordt een duurder woonmilieu gerealiseerd; duidelijk is dat met het project geen woningen in de goedkopere prijsklasse(n) worden gerealiseerd. De locatie aan de Heelsumseweg, en de randvoorwaarden voor wat betreft inpassing, behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden en architectonische kwaliteit maken noodzakelijk dat een duurder woonmilieu wordt nagestreeft.

Een voorwaarde voor zowel in- als uitbreiding is het aantonen van de behoefte door middel van kwantitatief en kwalitatief onderzoek. Dit aspect is nader onderbouwd in paragraaf 3.2.3. en 3.4.8.

Hoewel het plan afwijkt van het uitgangspunt om nivellering en verdichting van grote percelen in Bennekom-Oost tegen te gaan, zijn er een aantal belangrijke redenen om een uitzondering te maken op dit beginsel. Het plan leidt tot een hoogwaardig woonmilieu, met respect voor het verleden van het perceel en met aandacht voor de (groene) omgeving. Daarmee wordt wel aangesloten bij andere ambities uit de structuurvisie.

3.3.2 Parkeerbeleidsplan

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

3.3.3 Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

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

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

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

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

3.3.4 Waterbeleid

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

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

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

Ook voor grondwater is het beleid uit het GRP operationeel uitgewerkt in het document 'Hemel- en grondwaterbeleid' d.d. 20 augustus 2019. 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.

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

3.3.5 Bomen- en groenbeleid

Bomen

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

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

Groen

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

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

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

3.3.6 Duurzaamheid en Energie

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan

wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

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

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

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

3.3.7 Woonvisie

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). Het gemeentelijk woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de Regionale Woonagenda 2.0 (vastgesteld begin 2018) waarin de regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd.

Dit project is een kleinschalige binnendorpse ontwikkeling waarbij ook bestaand incourant kantoorvastgoed wordt getransformeerd (spoor 2). Het draagt daarnaast bij aan spoor 6 (woningen wordt gerealiseerd in de nabijheid van diverse voorzieningen (onder andere in Bennekom Centrum)). De woningen richten zich op de doelgroep senioren en zijn daarop ingericht (spoor 5) De ontwikkeling gaat daarnaast uit van een klein, maar bijzonder (en

exclusief) woonmilieu. Hiermee voldoet de ontwikkeling ook aan de sporen 7 en 8 van de Woonvisie 2030.

Transformatie van het bestaande kantoorvastgoed op deze locatie past binnen de regionale afspraken vastgelegd in de Kantorenvisie Regio Food Valley.

3.3.8 Erfgoedverordening Ede (2020)

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

3.3.9 Nota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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

3.3.10 Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-) bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

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

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

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

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst”.

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

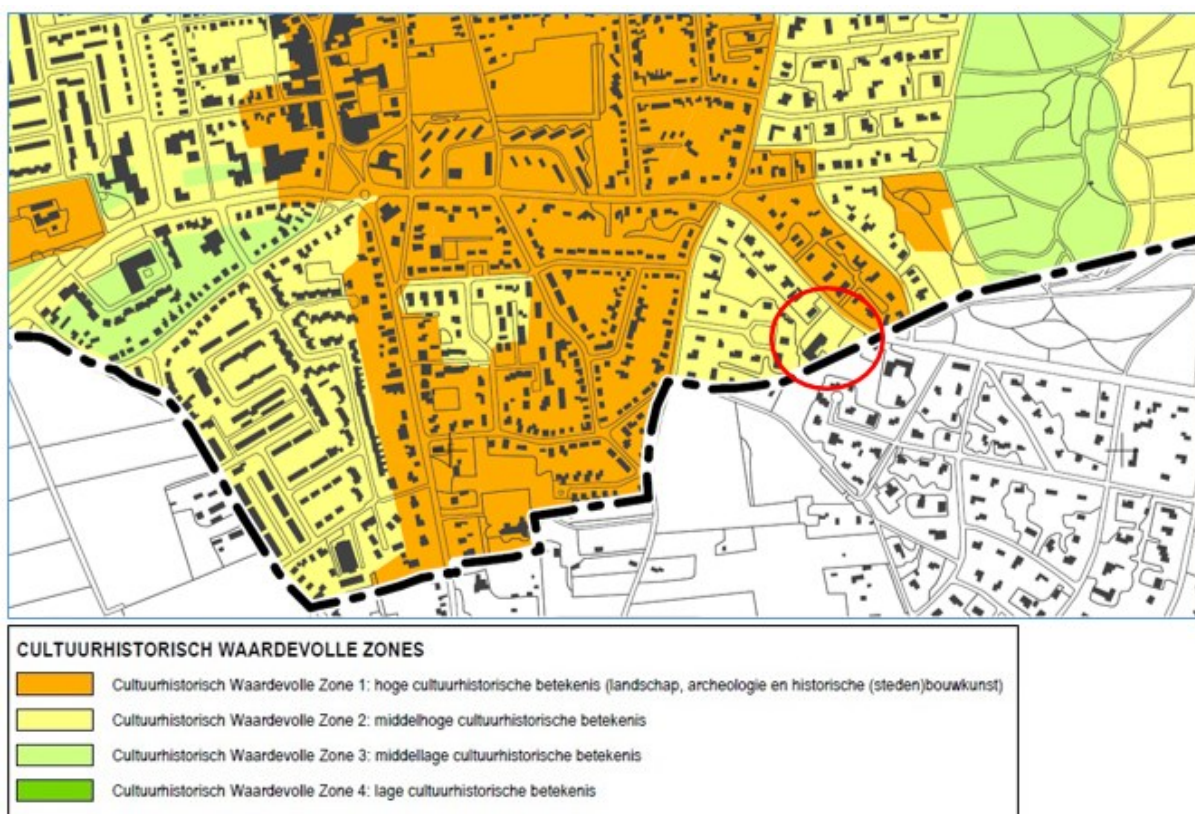


Fig 6. Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

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

3.3.11 Programma Biodiversiteit

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

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

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

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. De ontwikkeling past binnen deze beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Beleid/regelgeving

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

4.2.2 Beschouwing plansituatie

In en om het plangebied zijn geen bedrijven of andere functies die milieucontouren hebben die van invloed zijn op het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.3 Hoogspanningslijnen

4.3.1 Beleid/regelgeving

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

4.3.2 Beschouwing plansituatie

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bodem

4.4.1 Beleid/regelgeving

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

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

4.4.2 Situatie plangebied

Op deze locatie was een ondergrondse tank voor de opslag van huisbrandolie aanwezig. Deze tank is in 1998 verwijderd samen met de aanwezige licht verontreinigde grond. Uit onderzoek is gebleken dat daarbij geen bodemverontreinigingen zijn achtergebleven.

In 2001 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van het terrein in verband met een bouwvergunning voor de uitbreiding van het kantoorpand. Daarbij is een lichte verontreiniging met PAK in de bovengrond van het perceel is aangetroffen. Dit vormde geen belemmering voor de gewenste uitbreiding. Er is voor zover bekend geen asbest toegepast in het pand of de bijgebouwen.

In verband met de functieverandering en de voorgenomen nieuwbouw is in maart en april 2021 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond lichte verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK aanwezig zijn.
 - in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
 - ter plaatse van de voormalige olietank geen verontreiniging aanwezig is.
 - in en op de bodem zintuiglijk en analytisch geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.
- De lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied.

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

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

4.5 Water

4.5.1 Beleid/regelgeving

Watertoets

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

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

4.5.2 Situatie plangebied

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

Vuilwater

In de openbare weg aan de Heelsumseweg ligt het vuilwaterriool. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool in de weg.

Hemelwater

Binnen het plan wordt nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Conform het beleid van de gemeente moet, gezien het hier meer dan 500 m² betreft, het hemelwater op eigen terrein in de

bodem worden geïnfiltreerd met een buffer van 40 mm. Het overtollige hemelwater mag afgevoerd worden naar de openbare ruimte via een bovengrondse overloopvoorziening.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg en wordt afgestemd op de vloerpeilen van de omliggende woningen, om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1 Wet natuurbescherming

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

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

4.6.1.1 Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);

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

4.6.1.2 *Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming*

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

Natura 2000

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

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

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

Stikstof

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

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

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met

deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

4.6.1.3 Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

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

4.6.2 Provinciaal beleid

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

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

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

4.6.3 Gemeentelijk beleid

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

4.6.4 Situatie plangebied

4.6.4.1 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

De effecten op het onderdeel soortbescherming is onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport quickscan natuur Bennekom Heelsumseweg 50, uitgevoerd door Boot adviseurs. Uit de quickscan blijkt het volgende.

Vleermuizen

Het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor de soorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en gewone grootoorvleermuis. Dit zijn habitatrictijnsoorten, waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden. Daarmee is het onder meer verboden deze soorten te doden of rust- of verblijfplaatsen te beschadigen. Met de geplande werkzaamheden gaan eventueel aanwezige verblijfplaatsen waarschijnlijk verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van deze dieren. In beide gevallen is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd.² In het onderzoek wordt geconcludeerd dat dat er geen beschermde functies op de planlocatie aanwezig zijn. De voorgenomen werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen. Er zijn geen maatregelen noodzakelijk gedurende de werkzaamheden ten aanzien van vleermuizen.

² Econsultancy, *Aanvullend onderzoek Heelsumseweg 50 te Bennekom*, 22 september 2021, rapportnummer 15045.001

Eekhoorn

In het plangebied zijn grote bomen aanwezig waarvan er enkele worden gekapt, deze bomen zijn bedekt met klimop en daarom moeilijk te beoordelen. Mogelijk zijn er nesten van Eekhoorns aanwezig in de te kappen bomen. De eekhoorn is een soort uit de categorie 'andere soorten', waarvoor de verboden van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming gelden. Voor deze soort is het onder meer verboden dieren opzettelijk te doden en vast voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te vernielen. Dit zal nader moeten worden onderzocht maar vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Bij het aanvragen van een kapvergunning zal er gevraagd worden om het nader onderzoek naar eekhoorns.

Broedvogels met een vaste rust- en verblijfplaats

In de grote schoorsteen van de villa nestelen bosuilen, zo blijkt uit informatie van de huidige gebruikers van het gebouw. Ook tijdens het veldbezoek waren hier twee bosuilen aanwezig. De bosuil nestelt in boomholten, grote nestkasten en soms ook op gebouwen of in oude nesten van andere middelgrote vogels. In deze omgeving zijn veel grote en oude bomen aanwezig, waardoor er ook vaak grotere nestholten zullen zijn waarin deze soort kan nestelen. Ook zullen er hierdoor op veel plekken oude, grotere nesten van andere vogelsoorten voorkomen, waarin deze soort kan nestelen. Vanwege de flexibiliteit van deze soort en de groene omgeving met veel grote bomen rondom het plangebied, is hier geen sprake van zwaarwegende ecologische redenen om voor deze nestplaats uit te gaan van een jaarrond beschermde nestplaats.

Er zal wel rekening moeten worden gehouden met het broedseizoen van deze vogels. Deze mogen niet worden verstoord tijdens het broedseizoen. De bosuil begint relatief vroeg met broeden, bij geschikt weer kunnen ze al in januari gaan broeden. Om ten aller tijden te voorzien in een broedlocatie zal er in het natuurinclusieve ontwerp een tweetal nestkasten voor de bosuil worden opgenomen op een rustige en donkere plek.

Soorten waarvoor provinciale vrijstelling geldt

In en nabij het plangebied komen soorten voor die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Zorgplicht

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

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

4.6.4.2 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 600 meter van Natura 2000 gebied De Veluwe. Vanwege deze relatief grote afstand zijn externe effecten (zoals verstoring door geluid, licht of betreding) uit te sluiten. Blijft over het aspect stikstof, wat over grotere afstanden van invloed kan zijn.

De stikstofdepositiebijdrage van het plan is onderzocht voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. De uitgangspunten en resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport *'Bennekom, Heelsumseweg 50, Analyse stikstofvraagstuk en oplossingsrichtingen'*, opgesteld door Boot adviseurs. Dit rapport is (inclusief AERIUS-pdf's) als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat in zowel de bouw- als gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie optreedt hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee zijn significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten in Natura 2000 gebied ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van het plan.

4.6.4.3 Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

4.6.4.4 GNN en GO

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

4.6.4.5 Programma Biodiversiteit

De gemeente Ede kent een programma Biodiversiteit, op basis waarvan ruimtelijke ontwikkelingen doorgaans natuurinclusief ontworpen moeten worden. Uitgangspunt is dat iedere ontwikkeling - afhankelijk van de impact en omvang - een bepaald aantal punten haalt in het kader van natuurinclusiviteit. De verschillende maatregelen die genomen worden en voorzieningen die aangelegd worden, vertegenwoordigen een aantal punten. Aan de hand van de gemeentelijke biomorfologische kaart, kan daarbij worden bepaald welke maatregelen het meest effectief zijn op de locatie.

Onderdeel van het bestemmingsplan is een definitief inrichtingsplan. Hierin zijn de natuurinclusieve maatregelen verwerkt. Daarnaast worden overige maatregelen (bijvoorbeeld gebouwgebonden maatregelen) in kaart gebracht en als bijlage bij het definitieve bestemmingsplan gevoegd.

Maatregelen	Aantal	punten
Bebouwing		
De daken zijn voorzien van PV panelen Het hellende dak is onderdeel van een historisch beeldbepalend pand.		
Nestpan huismus	3x3	9
Inbouwvoorziening laatvlieger	3x3x2	18
Groen buitenruimtes, gemeenschappelijk en privétuinen		10
Kerkuilenkast	2x	4
Tuin en erven		
Insectenhotel	2x	4
Aanplant insectvriendelijk struik (struweelrand)	3x	15
Groene buitenruimte		
Bloemrijke boomspiegel	10x	10
Aanleg Vogelbosje	1	15
Aanleg Kwetterbosje	3x	6
Vogel-vleermuisvriendelijke verlichting	3x	15
Vleermuisvoedselbosje	1x	10
Aanplant insectvriendelijke struiken	5x	5
Aanleg hagen Dennenlaan 1 x QvUlaan 3x	4x	20
Mezenkast	3x	3
Verharding		
De halfverharding t.b.v. 60 parkeerplaatsen wordt 10 pp, d.w.z. een reductie van 50 PP	??	??
Infiltratie wordt aangebracht nabij monumentale bomen.	??	??
Totaal aantal punten		144

Fig 7. Puntentelling natuurinclusief bouwen

4.6.5 Conclusie

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

4.7 Archeologie

4.7.1 Beleid/regelgeving

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

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

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

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

4.7.2 *Situatie plangebied*

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

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is in het plangebied een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd om de hoge archeologische verwachting te toetsen. Daarbij zijn geen aanwijzingen voor bodenvorming aangetroffen. In het zuidelijke deel van het plangebied is de C-horizont direct onder de bouwvoor waargenomen, in de boringen in het noordelijke deel van het terrein is boven de C-horizont een verstoord pakket aanwezig van 70 tot 110 cm dikte. Deze verstoring heeft vermoedelijk in de 19^e eeuw plaatsgevonden bij de aanleg van het terrein als park of tuin. Door deze verstoring is het niveau waarin mogelijk archeologische resten verwacht kunnen worden, verstoord geraakt. De verwachting is dat er geen intacte archeologische resten meer in het plangebied aanwezig zijn. De archeologische verwachting binnen het plangebied is daardoor bijgesteld naar laag.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich een archeologisch monument en een terrein van archeologische waarde, evenals meerdere vindplaatsen. Het gaat o.a. om vondsten uit het neolithicum/bronstijd (grafheuvels).

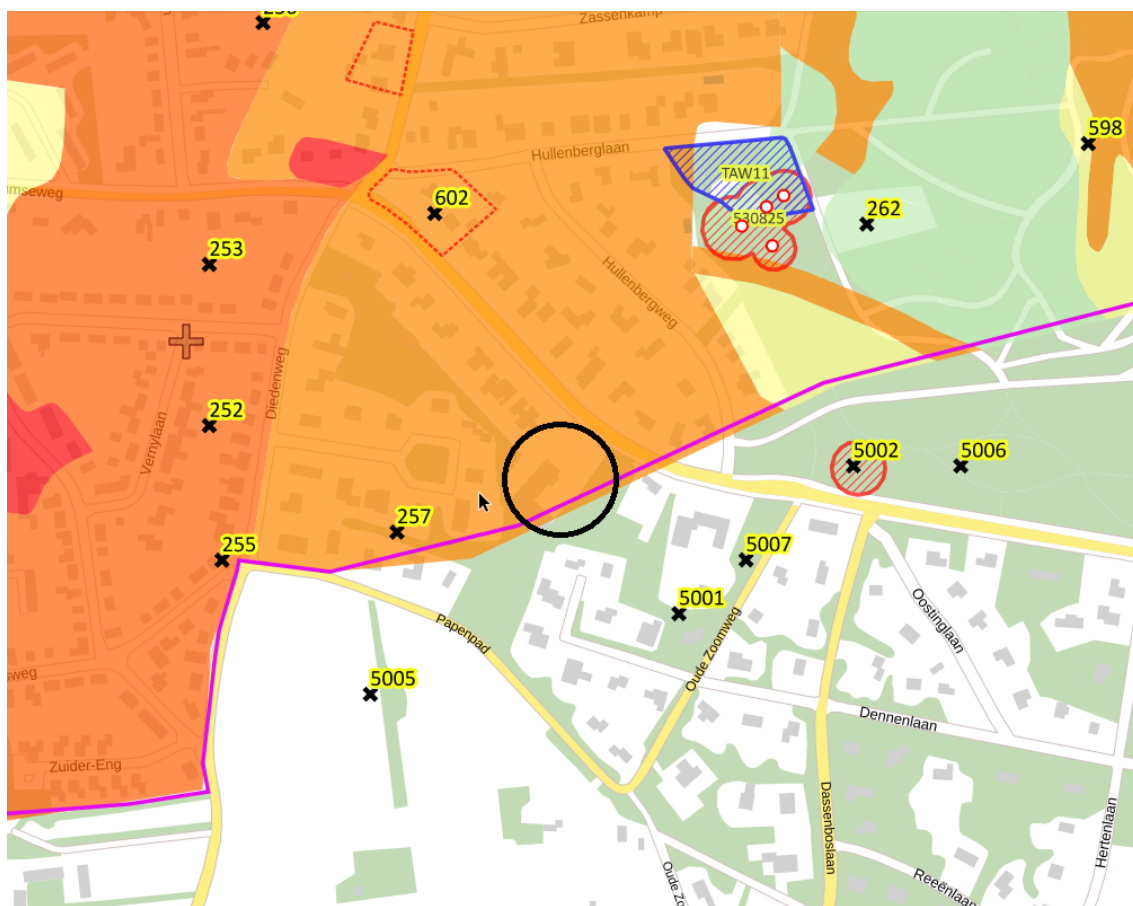


Fig 8. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

4.7.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de voorgenomen nieuwbouw van appartementen en woningen in het plangebied. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de resultaten van het uitgevoerde verkennende booronderzoek en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Cultuurhistorische analyse

1. Ontwikkelingsgeschiedenis

De Villa Zuidereng is gelegen aan de westelijke Veluwerand in een voormalig voornamelijk agrarische omgeving waar men leefde van de veeteelt en de akkerbouw. De Naam 'Zuidereng' verwijst vermoedelijk naar het oorspronkelijke gebruik van de omliggende grond als gezamenlijk akkerland van de buurt. Het 19^e eeuwse landgoed maakt deel uit van een

landgoederenzone tussen Wageningen en Barneveld, die tot aan de 19^e eeuw een klassieke landbouweconomie kenden met pachtboeren. Onder invloed van de stimulering van de bosbouw kwamen daar in de 19^e eeuw nieuwe landgoederen bij met een economie op basis van houtwinning. Vermogenden gingen gronden kopen om hout aan te planten voor de verkoop. Hierdoor ontstonden nieuwe landgoederen, waarvan “Zuidereng” er een is.

Waarschijnlijk werd de eerste bouwphase in 1852 gerealiseerd op een perceel in eigendom van landbouwer Christiaan Gerritsen. De villa ‘Zuidereng’ is van belang als hoofdhuis van deze voormalige buitenplaats. Karakteristiek is de ligging op relatief grote afstand vanaf de Heelsumseweg, hetgeen te verklaren is door de grote gebogen oprijlaan, die in de oorspronkelijke opzet over het groene voorterrein naar het hoofdhuis leidde. Op oude topografische kaarten is dit nog goed zichtbaar.

De villa wisselde echter relatief vaak van eigenaar, hetgeen gepaard ging met veelal ingrijpende verbouwingen. Het landgoed behoort tot de eerste landgoederen waarvan het hoofdhuis al vroeg werd herbestemd tot kantoor (midden 20^e eeuw), waarbij het landgoed uiteenvalt in afzonderlijke percelen. Met name de veranderingen van na ca. 1960 hebben het oorspronkelijke karakter van de villa en omliggende erfindeling aangetast. Ook van de aanleg zijn om die reden nog slechts fragmenten bewaard gebleven.



Fig 9. Topografische kaart, situatie omstreeks 1870



Fig 10. Topografische kaart, situatie omstreeks 2010

4.8.2 Cultuurhistorische waarden

A. Historisch waardevolle stedenbouw: Oost Bennekom

Uit de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' blijkt dat het landgoed Zuidereng onderdeel uitmaakt van een gebied in oostelijk Bennekom dat vanwege het gehanteerde stedenbouwkundige verdichtingsprincipe als geheel als 'historisch waardevolle stedenbouw' wordt aangemerkt. Op navolgend fragment van deze deelkaart is dit gebied in lichtgeel aangeduid.

Oost Bennekom: Gedurende het interbellum werd een begin gemaakt met woningbouw in de Oranjabuurt ten oosten van de dorpskern. Bestaande veldwegen werden omgevormd tot woonstraten. Binnen het stelsel van zandwegen werd een fijnmaziger patroon van nieuwe woonstraten geweven, overwegend in noord-zuid en oost-westrichting. Op de overschietende plekken of restruimten waar het oude en het nieuwe stelsel elkaar raakten, waren kleine pleinvormige verbredingen of plantsoenen voorzien. Ideale plekken voor bijzondere bebouwing. Parken ontbraken in de plannen omdat 'de particuliere beplantingen en de open bebouwing [...] zeker voldoende het landelijke karakter waarborgen'. Deze wijze van verdichten vormde het structurerende uitgangspunt voor de uitbreidingsplannen die de gemeente Ede in 1926, 1936 en 1952-1956 voor Bennekom opstelde. De realisatie van dit verdichtingsprincipe werd tot ver in de jaren zestig ter hand genomen, vooral in het oostelijke deel van Bennekom. Het argument voor deze eenzijdige groeirichting was enerzijds de voorkeur om aan deze hoge, droge zijde van het dorp te wonen en te bouwen en anderzijds de economische waarde van het agrarisch land aan de andere, lage kant van het dorp. Bij de uitbreiding van het dorp aan de oostzijde was sprake van een zekere mate van zonering: villa's en bungalows tegen en in de bosrand, woningen voor de kleine pensionhoudende middenstand in de Oranjabuurt en arbeiderswoningen in de Bomenbuurt.

B. Historisch-ruimtelijke structuren: Heelsumseweg

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart was de Heelsumseweg in 1832 reeds aanwezig, in navolgend fragment van deze deelkaart donkerpaars aangeduid.

De oude Heelsumseweg zet de ruimtelijke karakteristiek voort zoals die aangetroffen wordt in het oude tracé Edeseweg-Dorpsstraat-Bovenweg: het historische karakter van dit structuurelement is herkenbaar aan de lintbebouwing, met een grote verscheidenheid aan panden qua functies, verschijningsvorm en ouderdom en een grote variëteit aan villa's.

In de ruimtelijke hoofdstructuur van de Edeseweg, Bovenweg en Heelsumseweg stonden de bomen merendeels in de voortuinen met hagen als afscheiding. Ten dele zijn deze weggefallen, zoals bij de villa Zuidereng, waar de groene villatuin aan de wegzijde grotendeels parkeerruimte is geworden. Op basis van de Waardenkaart wordt daarom onder meer gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit in deze hoofdstraten zou enorm toenemen als dit beeld weer zou terugkeren.

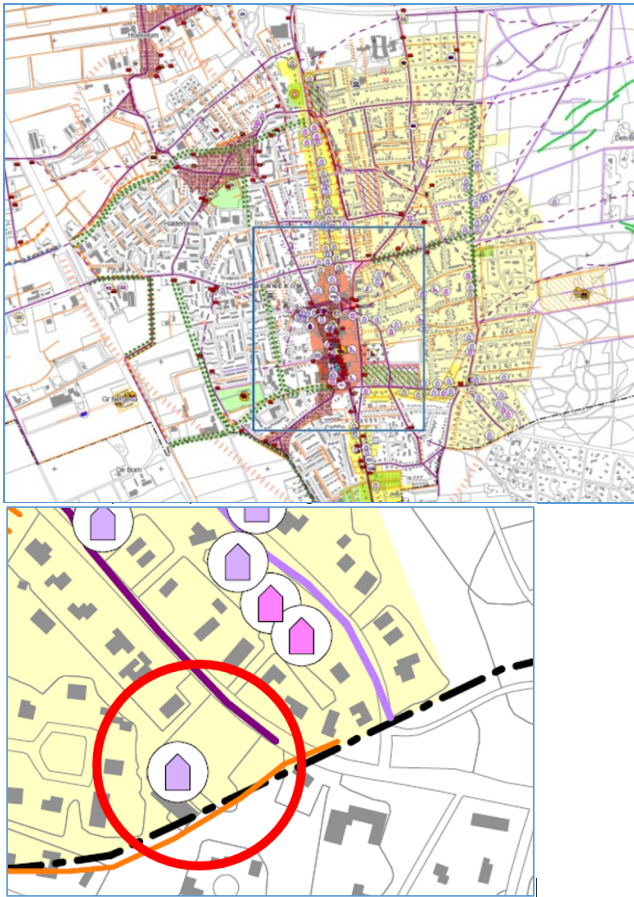


Fig 11. Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede met detail Heelsumseweg 50 Bennekom



Fig 12. Impressie van de historisch-ruimtelijke karakteristiek aan de Heelsumseweg met bomen merendeels in de voortuinen en met hagen als erfscheiding.

4.8.3 Rijks- en gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich geen beschermd monument: gelet op de doorgevoerde wijzigingen resteren onvoldoende waarden die bescherming als monument kunnen rechtvaardigen.

4.8.4 Karakteristieke Panden

De villa 'Zuidereng' aan de Heelsumseweg 50 is echter wel aangemerkt als een toekomstig Karakteristiek Pand. In 2019 zijn voorbereidingen in gang gezet om (onder andere) het pand aan de Heelsumseweg 50 te Bennekom op grond van het bestemmingsplan planologisch te beschermen als karakteristiek pand. Karakteristieke panden zijn historische panden met een

bijzonder karakter, die weliswaar geen monument zijn, maar wel waardevol en vaak beeldbepalend. Ze geven een buurt of straat een bijzondere identiteit en dragen sterk bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving.

Met enige regelmaat worden dergelijke panden gesloopt. Omwonenden en organisaties die zich sterk maken voor erfgoed hebben ons herhaaldelijk laten weten dit te betreuren. Inwoners hechten sterk aan het behoud van de ruimtelijke dragers van een plaatselijke identiteit. De raad van de gemeente Ede heeft daarom besloten om dergelijke panden planologisch te willen gaan beschermen en daarbij de sloopmogelijkheden te beperken.

Uitgangspunt voor ontwikkelingen op locaties van karakteristieke panden is daarom niet sloop en nieuwbouw, maar een gecontinueerd gebruik of, wanneer dat niet mogelijk is, herbestemming van de bestaande opstal. Eventueel in combinatie met enige uitbreiding of nieuwbouw, voor zover de ruimtelijke karakteristiek hierdoor niet onevenredig wordt aangetast en hiertegen ook vanuit andere belangen geen bezwaren bestaan.

De systematiek is om karakteristieke panden in bestemmingsplannen te voorzien van een aparte aanduiding. De regeling die behoort bij de aanduiding 'karakteristiek pand' is gericht op het behoud van de bebouwing. Daarnaast wordt aan deze aanduiding een vergunningplicht gekoppeld voor het geheel of gedeeltelijk slopen. Op deze wijze wordt voorkomen dat karakteristieke panden zonder voorafgaande toets gesloopt kunnen worden. Het onderhavige bestemmingsplan heeft een ander oogmerk dan de aanwijzing als karakteristieke pand, maar bij de planontwikkeling wordt reeds rekening gehouden met dit in uitvoering zijnde traject. Er is gekozen om alle karakteristieke panden in de gemeente Ede tegelijkertijd, middels een apart (gemeentebreed) bestemmingsplan, aan te wijzen. De planning is om dit bestemmingsplan in 2021-2022 in procedure te brengen.

	Heelsumseweg 50, 6721 GT Bennekom	Bosgebied op de grens met Wageningen	Gepleisterde villa 'Zuidereng', thans kantoorpand, van drie bouwlagen onder een pannengedekt zadeldak met overkragende geprofileerde gootlijst, uit 1852. Het in de stijl van het eclecticisme opgetrokken pand, is in 1913 aan de voorzijde uitgebouwd en in 1926 van een nieuwe warande met terras voorzien. De zijvleugels van het pand zijn lager en voorzien van een plat dak. Ruimtelijke waarde 1. Van belang als onderdeel van de dorpsontwikkeling van Bennekom, waar vanaf het begin van de twintigste eeuw villa's en landhuizen werden gerealiseerd aan uitvalswegen. 2. Ensemblewaarde met de vrijstaande bebouwing aan de Heelsumseweg. 3. Zeer beeldbepalende waarde vanwege de ligging op een ruim perceel temidden van opgaand groen met oude boomaanplant en vanwege het royale bouwvolume. Cultuurhistorische waarde 4. Illustratief voor de ontwikkeling van Bennekom als renteniersdorp. Objectwaarde 5. In hoofdvorm bewaard gebleven villa, op details aangepast.
---	--	---	---

Fig 13. Ruimtelijke typering van De Zuidereng. Bron: Inventarisatie van (toekomstige) Karakteristieke Panden, deel Bennekom-Oost.

4.8.5 Conclusie

Gelet op het planvoornemen, dat onder meer voorziet in behoud, herstel en uitbreiding van de Villa Zuidereng, in combinatie met een herinrichting van het omliggende erf waarbij het voorterrein aan de Heelsumseweg (thans grotendeels parkeren) weer voor een belangrijk deel een groene aankleding zal krijgen, bestaan er vanuit cultuurhistorie geen bezwaren tegen het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

4.9.1 Beleid/regelgeving

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg of spoorweg respectievelijk 63 en 68 dB.

4.9.2 Situatie plangebied

In het akoestisch onderzoek is de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de N801 en de Heelsumseweg vastgesteld. Ter hoogte van de woning zal de gevelbelasting in 2031 de voorkeursgrenswaarde overschrijden. De maximale te ontheffen geluidbelasting wordt echter niet overschreden.

Op de berekende geluidbelastingen is een correctie toegepast als bedoeld in artikel 110g Wgh. De toegestane snelheid op de Heelsumseweg is 50 km/h, dus de correctie bedraagt 5 dB.

De maximale geluidbelasting is vastgesteld op 56 dB.

Criterium voor het vaststellen van een hogere grenswaarde

Het betreft woningen die door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen; hiermee wordt voldaan aan het gestelde in het Besluit geluidhinder.

De planopzet van de woning is dusdanig dat een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte per woning wordt gewaarborgd.

Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen

Voor woningen waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient onderzocht te worden of de geluidbelasting op de gevel te reduceren is door bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen:

Als de Heelsumseweg voorzien wordt van een stil wegdektype, kan een geluidreductie van 2-3 dB bereikt worden, waarmee nog niet voldaan zal worden aan de voorkeurswaarde. Ten

opzichte van de bouw van enkele woningen wordt het aanbrengen van geluidreducerend asfalt financieel niet haalbaar geacht;

Om effectief te zijn is een hoog scherm noodzakelijk over een grotere afstand. Dit is vanuit veiligheidsoverwegingen en stedenbouwkundig perspectief niet wenselijk.

Maatregelen bij de ontvanger

Om de woningbouw mogelijk te maken is gekozen voor het gebruik van schermen aan de gebouwen om een geluidluwe buitenruimte te kunnen garanderen.

4.9.3 Conclusie

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging wordt tevens een besluit hogere grenswaarde genomen. In combinatie met het maatregelenpakket ter afscherming van de buitenruimte bij de nieuwe woningen dat hier aan verbonden is, staat het aspect Geluid de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beleid/regelgeving

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

4.10.2 Beschouwing plansituatie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden slechts een beperkt aantal woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Beleid/regelgeving

Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan

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

Parkeerbeleidsplan

In december 2017 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein of tenminste binnen het plangebied wordt opgelost. De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

In het parkeerbeleidsplan zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven. Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van doorfiets-snel-fietsroutes en een aantrekkelijk en verkeersveilig recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

Zandwegen

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

4.11.2 Beschouwing plansituatie

4.11.2.1 Bereikbaarheid

Deze ontwikkeling wordt ontsloten via de Heelsumseweg. Dit weg wordt in de gemeentelijke wegen categorisering aangeduid als een gebiedsontsluitingsweg, waar 50 km/u gereden mag worden.

De Heelsumseweg wordt, buiten de bebouwde kom een provinciale weg, met 60 km/u als maximum snelheid. In het provinciale wegenstructuur is dit geen gebiedsontsluitingsweg maar meer een erftoegangsweg. Maar omdat dit de enige verbinding vanuit Bennekom is richting de oostelijk gelegen kernen is het binnen de gemeentelijke wegenstructuur toch als een belangrijke ontsluiting aangeduid.

Langs de weg liggen verhoogde fietspaden en daarmee kunnen fietsers het plangebied veilig bereiken. Een (smal) voetpad is alleen aan de noordzijde van de Heelsumseweg aanwezig en gezien het gebrek aan ruimte zal daar geen verandering in komen.

Voor alle woningen zijn fietsenbergingen voorzien, gesitueerd in de parkeerkelder. Daarnaast zullen er op maaiveld enkele fietsenrekken geplaatst worden bij de twee appartementen complexen.

4.11.2.2 Parkeren

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen, zowel voor de bewoners zelf als voor eventuele bezoekers. Dat is ook noodzakelijk omdat er langs de Heelsumseweg niet geparkeerd mag worden.

Een groot deel van dat parkeren zal ondergronds, in een parkeerkelder plaatsvinden en op maaiveld zullen enkele parkeerplaatsen worden aangelegd die voornamelijk voor bezoekers zijn.

4.11.3 Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 Inleiding

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

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

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

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

4.12.2 Wettelijk kader

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 zones 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.

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

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

4.12.3 Beschouwing plansituatie

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.12.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Veiligheid

4.13.1 Beleid/regelgeving

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

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

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

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

4.13.2 Beschouwing plangebied

De Vggm en GGD zijn betrokken bij het vooroverleg over het bestemmingsplan. Zij hebben de volgende overwegingen ingebracht.

Gezondheid

Het Bouwbesluit stelt magere eisen bij transformaties van kantoor naar woningen. Geluidhinder na de transformatie van bestaande gebouwen naar woningen is een onderschat risico wanneer er te weinig aandacht wordt besteed aan de geluidwering van de gevel en ook de geluidwering tussen ruimten. Voor gezondheid en een goede woonkwaliteit is het nodig hogere eisen toe te passen dan in het Bouwbesluit staan beschreven.

Voor een binnenniveau van 33 dB zijn de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit t.a.v. de geluidwering van de gevel zeer wenselijk. Als dit echt niet haalbaar blijkt acht de GGD maximaal een 5 dB lagere eis bij transformaties als uiterste grens acceptabel en in lijn met de Wet geluidhinder.

Veiligheid (hulpverlening, ramp-/incidentbestrijding, zelfredzaamheid)

- Graag aandacht in de nadere uitwerking voor de ontvluchtbaarheid van het gebouw en mogelijkheden tot evacuatie van het gebied op planniveau vanwege de risico's op incidenten.
- Mocht er sprake zijn van een afgesloten parkeerplaats voor de particuliere bewoning dan moet er gezorgd worden voor 24/7 toegang voor hulpverleningsvoertuigen.
- Een duidelijke bewegwijzering en weergave van huisnummers t.b.v. wayfinding (dagdagelijks, bij een ontruiming en voor bereikbaarheid hulpdiensten) kan wenselijk zijn.
- Voor een brancard van de ambulancedienst is een minimale afmeting van 120cm x 210cm van de liften nodig en/of het bereikbaar maken van alle zijden van het gebouw voor een hoogwerker voor het afhijsen van een patiënt.
- De plaatsing van een AED is gewenst.
- Voor brandpreventieve zaken en de bereikbaarheid (opkomsttijden) en bluswatervoorziening(en) op bouwplanniveau gelden normen. Voor de uitgangspunten verwijs ik u naar de vernieuwde handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (Brandweer Nederland, november 2019).

4.13.3 Conclusie

Het bouwplan kan, met inachtnaam van bovenstaande kader, conform de (brand)regelgeving worden uitgevoerd. Vanuit (brand)veiligheid is het plan uitvoerbaar.

4.14 Kabels en leidingen

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

4.15 Energie/Duurzaamheid

4.15.1 Beleid

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

duurzame mobiliteit en circulariteit zijn de vertrekpunten gedefinieerd en vatgelegd in de structuurvisie.

4.15.2 Beschouwing plansituatie / conclusie

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

4.16 Bomen/groen

4.16.1 Beleid

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Bomen

Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. Door inzichtelijk te maken waar deze bomen in Ede staan, kunnen we de bomen beter beschermen. Een deel van de bomen in de gemeente zijn monumentale en waardevolle bomen. Dit zijn oude bomen die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de omgeving.

Groen

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

Japanse duizendknoop

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

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

4.16.2 Beschouwing plansituatie

Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie ligt in de groenstructuur.

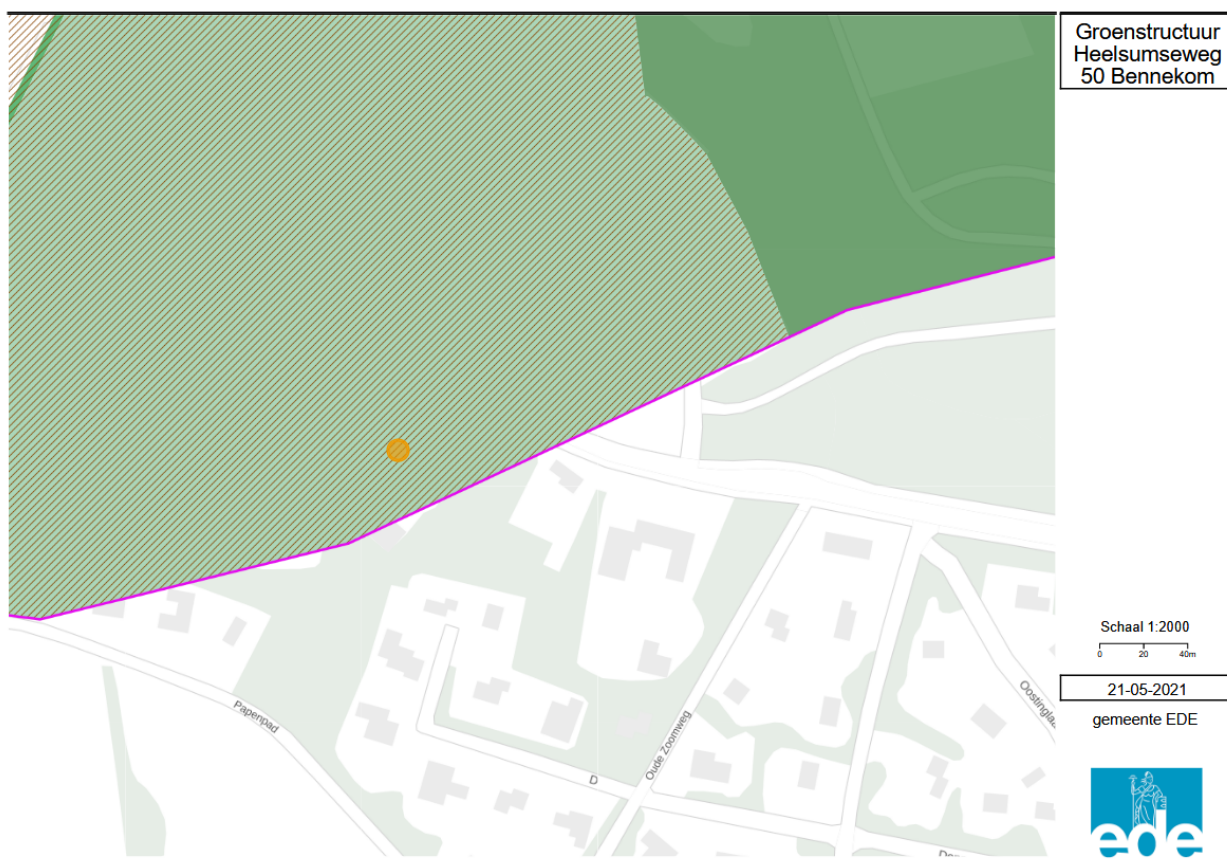


Fig 14. Groenstructuurkaart

Monumentale en waardevolle bomen

Op het perceel staan meerdere waardevolle bomen. Bomen met deze boomwaarde zijn bomen waar de gemeente zorgvuldig mee omgaat.

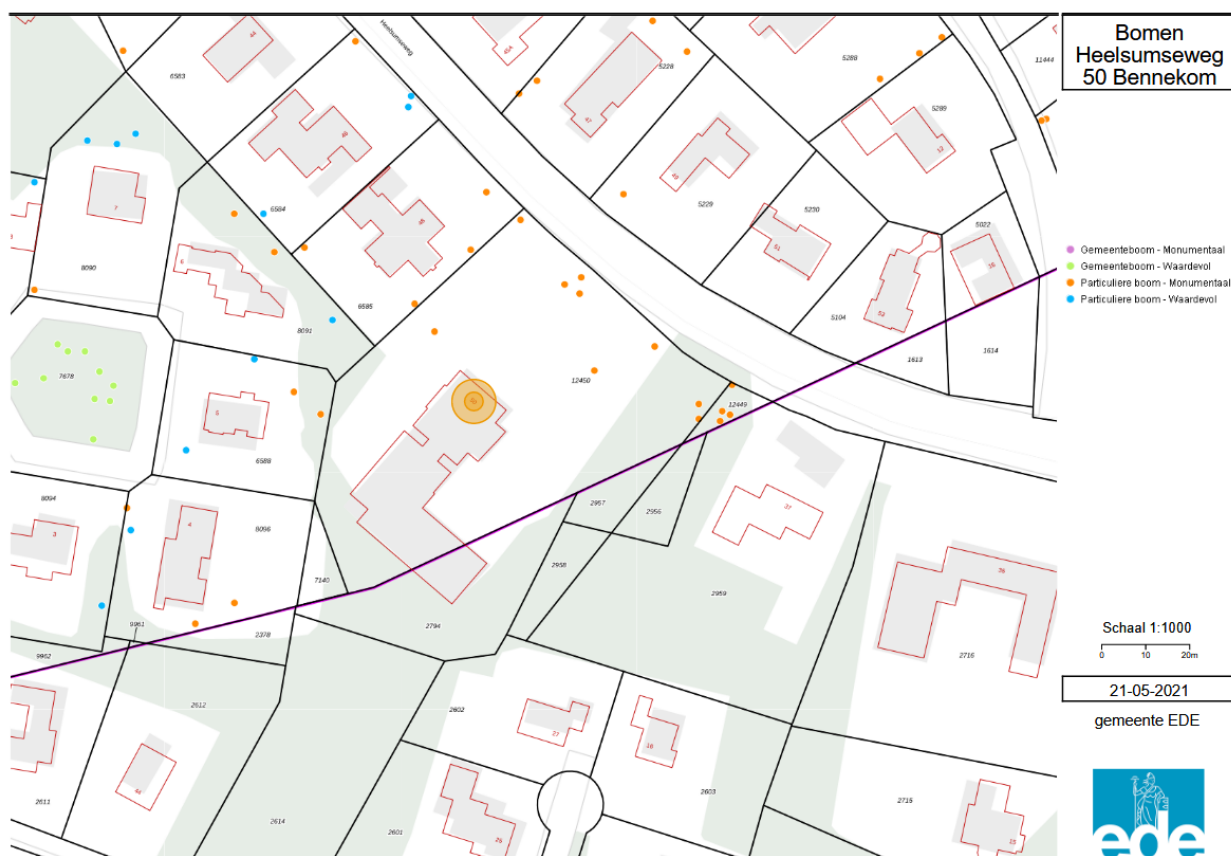


Fig 15. Waardevolle en monumentale bomen

Japanse duizendknoop

Het plangebied heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop.

4.16.3 Conclusie

Er vinden ontwikkelingen plaats in de buurt van bomen. Gezien de geplande werkzaamheden heeft de initiatiefnemer een Bomen Effect Analyse (BEA) laten opstellen door Donker groen bv. op 28 april 2021. In de BEA is er gecontroleerd of de bomen op hun huidige standplaats duurzaam behouden kunnen blijven. Het onderzoek heeft geresulteerd in maatregelen om dit duurzame behoud van de bomen mogelijk te maken dan wel de boom te kappen.

De BEA en de genoemde maatregelen in de conclusie van de BEA zijn akkoord. Alle waardevolle bomen blijven gespaard. Doordat de te kappen bomen in de gemeentelijke groenstructuur staan zal er via de kapvergunning een herplantplicht opgelegd worden. Deze herplantplicht kan uitgevoerd worden door de aanplant van bomen op de te ontwikkelen locatie of via een geldelijke storting in het bomenfonds.

Verder geldt vanuit de discipline groen de randvoorwaarde dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de groenstructuur. Waar mogelijk graag aanvullen/ versterken.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het perceel Heelsumseweg 50 in Bennekom is in particulier eigendom van initiatiefnemer. Ten behoeve van de ontwikkeling is eerder een grondruil gedaan met de eigenaar van een naburig perceel.

5.2.2 Planschade

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

5.2.3 Kostenverhaal

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

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

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan en de aanleg van eventuele aansluitingen op Nuts-voorzieningen. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Ten behoeve van het initiatief wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de plankosten verhaald worden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In aanloop naar de bestemmingsplanprocedure is - door initiatiefnemer - intensief contact gezocht met de omwonenden van het perceel. Er zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd, en omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het project.

Uit de vooroverleggen blijkt dat er gedeeltelijk draagvlak is voor de ontwikkeling. Het behoud en de opwaardering van de villa, en de hoogwaardige inpassing van de nieuwbouw op het perceel, zijn elementen die op steun kunnen rekenen van een deel van de omgeving. Evenwel hebben een aantal omwonenden bezwaar tegen (onderdelen van) het plan. Met hen is nader overleg gevoerd, wat heeft geleid tot overeenstemming over een inpassingsplan. Daarmee zijn de bezwaren ten aanzien van het ontwikkelplan echter niet volledig weggenomen, wat ertoe heeft geleid dat een zienswijze is ingediend (zie ook paragraaf 7.3).

Deze zienswijze leidt niet tot de conclusie dat de ontwikkeling moet worden gestaakt of aangepast. Dit is in de Nota van Zienswijzen verder onderbouwd. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave, op een wijze die passend is op deze locatie en rekening houdend met de historische kenmerken van het perceel.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

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

6.2 Bestemmingsplanregels

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

6.2.1 Inleidende regels

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

Wonen

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied. Het betreft in dit geval 15 zelfstandige wooneenheden, verdeeld over twee appartementengebouwen en 5 aaneengebouwde grondgebonden woningen. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Tuin

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

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsbepalingen

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

Algemene procedurebepalingen

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

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

7 Inspraak en overleg

7.1 Participatietraject

In aanloop naar de bestemmingsplanprocedure is - door initiatiefnemer - intensief contact gezocht met de omwonenden van het perceel. Er zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd, en omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het project. Gedurende de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw contact met de omgeving geweest.

Een punt van aandacht blijft de groene omzoming van het perceel. Vanuit de omwonenden beschouwd heeft dit een belangrijke functie voor het behoud van privacy op het perceel. Gedurende de planvorming is hierover meermaals overleg gevoerd met de betrokken omwonenden, wat heeft geleid tot een definitief landschappelijk inpassingsplan dat op instemming van de betrokkenen kan rekenen.

7.2 Vooroverleg

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

7.3 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door een aantal omwonenden. De zienswijze richt zich met name op de omvang en situering van de nieuwbouw. Het participatietraject heeft in dat opzicht niet geleid tot een plan dat volledig gedragen wordt door de omgeving. In de Nota van Zienswijzen zijn de gronden bondig beschreven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De Nota van Zienswijzen is, als onderdeel van het bestemmingsplan, voorgelegd ter vaststelling.

8 Handhaving

8.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

8.2 Handhavingsprocedure

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

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

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

9 Bijlagen

Toelichting

1. Ecologische quickscan
2. Nader ecologisch onderzoek - vleermuizen
3. Bomeneffectrapportage
4. Stikstofrapport
5. AERIUS-berekening aanlegfase
6. AERIUS-berekening gebruiksfase
7. Rapportage archeologisch vooronderzoek
8. Asbestrapportage
9. Notitie Boominspectie
10. Bodemonderzoek
11. Bijlage bij bodemonderzoek - boorgegevens
12. Beeldkwaliteitsplan Heelsumseweg 50 Bennekom
13. Nota van Zienswijzen

Planregels

14. Staat van bedrijfsactiviteiten A en B
15. Landschappelijk inpassingsplan
16. Nadere detaillering landschappelijk inpassingsplan + natuurinclusieve maatregelen