

Seltershof te Bennekom

Vastgesteld op 29 september 2011 (versie 0301)

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Doel	7
1.2	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie, beleid en ontwikkeling	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Ontwikkeling	11
2.3	Verkeer en groen	13
2.4	Duurzaam bouwen	15
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden voor ontwikkelingen	16
3.1	Archeologie	16
3.2	Flora en fauna en ecologie	18
3.3	Water	20
3.4	Geluid	21
3.5	Bodem	21
3.6	Luchtkwaliteit	22
3.7	Externe veiligheid	23
3.8	Kabels en leidingen	23
3.9	Bedrijven en milieuhinder	23
Hoofdstuk 4	Juridische aspecten	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Bestemmingsplanregels	25
4.3	Bestemmingen	26
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 6	Inspraak en overleg	29
Hoofdstuk 7	Handhaving	30

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel

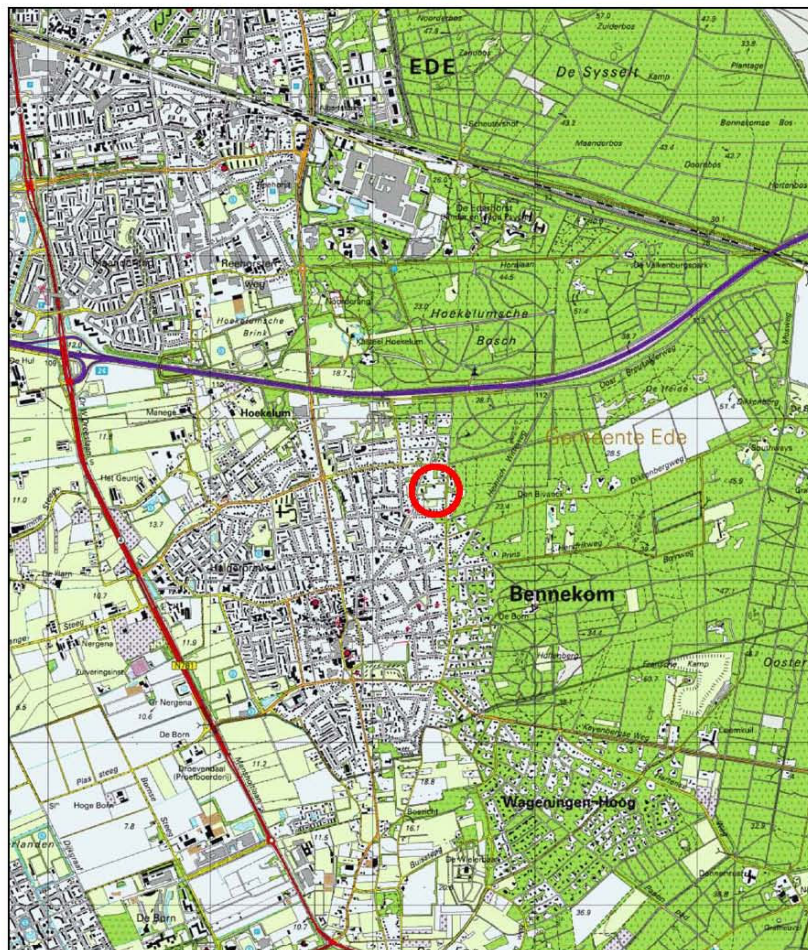
Tennisvereniging Keltenwoud is verhuisd naar een nieuw tennispark in Bennekom. Op het huidige terrein aan de Selterskampweg was uitbreiding van de faciliteiten niet mogelijk.

In verband met de verplaatsing van het tenniscomplex Keltenwoud van de Selterskampweg naar de Langschoterweg aan de westzijde van Bennekom, kwam het betreffende perceel vrij voor de ontwikkeling van woningbouw. Daarnaast wordt een kavel aan de Laarweg betrokken bij de planontwikkeling. Tot slot wordt een deel van de diepe achtertuinen, behorende bij de dubbele woning Laarweg nummers 98/100, eveneens bij de planontwikkeling betrokken.

In opdracht van Grootheest Bennekom Projekten BV is voor de ontwikkeling van het gebied het Beeldkwaliteitplan Bennekom, Hof van Keltenwoud gemaakt, dat als basis dient voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan, de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan heeft tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. De ligging van het plangebied is weergegeven op figuur 1.1.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de bestaande situatie, het beleid en de ontwikkelingen aan bod. Randvoorwaarden die worden gesteld aan de ontwikkeling, zoals op het gebied van cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en ecologie, water, milieu en externe veiligheidsaspecten komen in hoofdstuk 3 aan de orde. Hoofdstuk 4 handelt over de juridische aspecten zoals een beschrijving van de bestemmingsplanregeling. Overige uitvoerbaarheidsaspecten als economische uitvoerbaarheid, handhaving en inspraak en overleg komen respectievelijk in de hoofdstukken 5, 6 en 7 aan bod.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

ligging bestemmingsplan



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie, beleid en ontwikkeling

In dit hoofdstuk komt aan bod welke functies in het plangebied aanwezig zijn en wat de ontwikkeling inhoudt. Tot slot wordt het relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente samengevat.

2.1 Bestaande situatie

Plangebied

Het plangebied Seltershof te Bennekom is gelegen aan de Selterskampweg in het noordoosten van de kern Bennekom, nabij het Veluws bos- en natuurgebied. De Selterskampweg ligt globaal op de scheiding van het dorp en het Veluwemassief. Alleen ten noorden van de Vossenweg grenst het bos- en natuurgebied direct aan de Selterskampweg.

In het overgrote gedeelte van het plangebied was tennisvereniging Keltenwoud gevestigd. Het complex, dat bestaat uit 10 tennisbanen, een clubgebouw en parkeervoorzieningen, ligt opgesloten binnen een kwadrant van vier wegen: de Lijsterbeslaan (zuidzijde), de Laarweg (westzijde), Vossenweg (noordzijde) en de Selterskampweg (oostzijde). Aan de oostzijde grenst het perceel Keltenwoud over een breedte van circa 100 m direct aan de Selterskampweg.

Het overige gedeelte van het plangebied bestaat uit (vrijwel) onbebouwde gronden, te weten een kavel tussen Laarweg 98/100 en vogelvereniging De Edelzanger (Laarweg 80a) en een gedeelte van de diepe tuinen bij Laarweg 98/100. De vogelvereniging maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Omgeving

Ter weerszijden van de Selterskampweg bevinden zich overwegend vrijstaande villa's op royale kavels, met een gevarieerd beeld van bouwmassa's en kappen. De vrijstaande woningen aan de Lijsterbeslaan zijn van meer bescheiden aard. Tussen deze woningen en het tennispark ligt nog een royale, min of meer geïsoleerde kavel (weitje) met een woning die via een lange oprit vanaf de Selterskampweg (langs het plangebied) ontsloten is.

De Laarweg vormt duidelijk de overgang naar de meer intensief bebouwde dorpskern. Aan de westzijde van de Laarweg staan rijenwoningen, aan de kant van Keltenwoud overwegend vrijstaande en dubbele woningen. Het gebouw van de vogelvereniging De Edelzanger (Laarweg 80a) neemt in het woonmilieu een bijzondere plek in. De bijbehorende kavel grenst direct aan het plangebied.

Aan de Vossenweg bevinden zich vrijstaande en dubbele woningen, waarvan enkele met een diepe achtertuin.

Het architectonische beeld van de bebouwing in de omgeving van het plangebied is zeer wisselend. Net als de oude woningen hebben ook de nieuwere woningen een traditionele verschijningsvorm. Een enkele uitzondering heeft een meer moderne architectuur. De goothoogten van de hoofdgebouwen variëren van 3 tot 6 m. De voortuindiepten variëren van 5 á 6 m aan de Laarweg en de Vossenweg tot 10 tot 15 m aan de Lijsterbeslaan en de Selterskampweg.

In het plangebied bevinden zich geen als monumentaal gekwalificeerde bomen, wel enkele waardevolle bomen die bij voorkeur gehandhaafd blijven. Deze bomen zijn onderdeel van houtwalstroken. Het gaat vooral om bomen die heel dicht tegen de berm van de Selterskampweg staan. Ook aan de zuidwestzijde nabij het gebouw van de Edelzanger staat een aantal redelijk waardevolle bomen in de houtwal van het tennispark. Van de overige houtwalbeplanting kan een groot deel buiten de situering van woningen worden gehouden. Op de gemeentelijke kavel aan de Laarweg bevinden zich enkele aardige en 2 waardevolle bomen.

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Bennekom-Oost' dat door de gemeenteraad op 24 april 1986 is vastgesteld en op 30 december 1986 door Gedeputeerde Staten van Gelderland is goedgekeurd. Tenniscomplex Keltenwoud heeft de bestemming Recreatieve doeleinden. Op de plankaart is een bouwvlak en bebouwingspercentage van 6% opgenomen. Het noordelijke gedeelte van het plangebied heeft in het bestemmingsplan een erfbestemming behorend bij de aangrenzende woningen.

Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

De provincie hanteert in het streekplan een ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelderse landschap. Bennekom is gelegen in het stedelijk netwerk Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal (WERV). De volgende hoofdlijnen zijn van belang voor dit bestemmingsplan.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten – samenwerkend in de onderscheiden (WGR-)regio's – voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het woonbeleid wordt daarin omschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. In het streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefteonderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte. Deze wordt bepaald in overleg met de in regionaal verband samenwerkende gemeenten.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden wil de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters bevorderen en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit;
- voor het kwalitatief woonprogramma (KWP) is het uitgangspunt dat in de periode 2000 tot 2015 in totaal circa 120.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Hiervan zijn in de periode 2000 tot en met 2004 bijna 30.000 woningen gerealiseerd.

Specifiek voor de verstedelijkingsopgave voor het stedelijk netwerk WERV geldt dat uitbreidingslocaties en intensiveringsgebieden gezocht worden op goed bereikbare locaties, zoveel mogelijk op of nabij knooppunten van infrastructuur. Naast nieuwbouw zet WERV in op herontwikkelings- en intensiveringslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied kan worden beschouwd als een potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstellingen voor wonen in het Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005.

2.2 Ontwikkeling

Toekomstige situatie

De huidige functie van het plangebied zal worden getransformeerd naar een nieuw woongebied. In de stedenbouwkundige conceptvorming (zie figuur 2.1) is gekozen voor een bebouwde binnenruimte met een eigen identiteit onder andere qua woningtype en architectuur.



Afbeelding: Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijk concept

Het plan bestaat uit een hofachtige plek in het binnengebied met substantieel groen in het midden daarvan. De woningen worden met de voorzijde georiënteerd op de hof. De essentie is dat de bebouwing rond de hof een architectonische eenheid vormt. Qua vorm is gekozen voor een driehoekige hof met gebogen lijnen. Hierdoor krijgt de hof een opvallend eigen karakter.

Bebouwingsconcept

Het bebouwingsconcept valt uiteen in drie deelgebieden te weten:

1. wonen rond de hof;
2. wonen aan de Selterskampweg;
3. wonen aan de Laarweg.

Per deelgebied is het volgende bebouwingsconcept uitgewerkt:

1. Wonen rond de hof

Het bebouwingsconcept bij Wonen rond de hof gaat uit van verschillende grondgebonden woningtypen. Aan de drie zijden van de hof is dit als volgt verdeeld:

- aan de zuidrand uitsluitend vrijstaande woningen + één woning om de hoek aan de westrand (totaal 8 stuks);
- de westrand is ingevuld met drie dubbele woningen en een trio van geschakelde woningen in een goedkopere categorie (levensloopbestendige woningen) (totaal 9 stuks);
- aan de oostkant zijn drie dubbele woningen en twee kavels voor 2 vrijstaande woningen opgenomen (totaal 8 stuks).

In totaal zijn er 25 woningen rond de hof gesitueerd.

2. Wonen aan de Selterskampweg

Aan de Selterskampweg worden 4 woningen op ruimere kavels mogelijk gemaakt. Deze woningen staan wisselend in de rooilijn.

3. Wonen aan de Laarweg

Tussen het gebouw van de vogelvereniging De Edelzanger en de percelen Laarweg 98/100 ligt een onbebouwd perceel dat eigendom is van de gemeente. Op dit perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Ontwikkeling en Beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de *Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid* vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken, in het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB-ruimte. De Realisatieparagraaf beschrijft enerzijds voor de Nota Ruimte hoe het beleid van de PKB-teksten wordt gerealiseerd en anderzijds, voor de andere vigerende ruimtelijke nota's, hoe de PKB-teksten die zijn bedoeld door te werken tot op lokaal niveau worden gerealiseerd.

Volgens de realisatieparagraaf dient in bestaand stedelijk gebied optimale benutting van bestaand bebouwd gebied plaats te vinden om verrommeling een halt toe te roepen. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Het wordt moeilijker gemaakt om nieuwbouw in het buitengebied te realiseren.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging van het terrein van tennisvereniging Keltenwoud naar woningbouw past in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid aangezien bestaand stedelijk gebied wordt benut voor bebouwing.

Met de nota *'Woonbeleid met kwaliteit'* heeft de provincie Gelderland een omslag gemaakt van kwantiteit (contingenten) naar kwaliteit. Met deze nota is de behoefte per woonmilieu leidraad geworden. Er wordt meer gekeken welke bevolkingsgroepen behoefte hebben aan woonruimte: starters, mensen met een laag inkomen en senioren. De gemeente en de provincie hebben hierover, in het kader van het kwalitatief woonprogramma, afspraken gemaakt.

Het gemeentelijk woonbeleid is gebaseerd op de *Nota Wonen 2007-2015 'Van visie naar realisering'*, waarin de volgende beleidsopgaven zijn geformuleerd:

1. ruimte voor woningbouw
2. realisering van goedkope woningbouw
3. voldoende slaagkansen voor woningzoekenden
4. een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg.

In de Nota Wonen (2007-2015) is afgesproken dat voor nieuwbouw wordt gestreefd naar een verdeling van 30% betaalbaar*, 30% middelduur* en 30% duur* en 10% flexibel in te vullen.

Voor de uitbreidingslocaties in de dorpen wordt gestreefd naar 50% betaalbare woningbouw mits dit financieel mogelijk is.

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto. Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie&klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Momenteel (eerste helft 2011) wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

* betaalbaar tot € 170.000 von en huur € 652,52 (liberalisatiegrens per 1 januari 2011)

* middelduur van € 170.000 von - € 250.000 von

* duur > € 250.000, > huur € 652,52 (liberalisatiegrens per 1 januari 2011)

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Uit het bovenstaande beleid blijkt dat de herontwikkeling van het terrein van de tennisvereniging Keltenwoud past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. De herontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid uit de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid, aangezien bestaand stedelijk gebied wordt benut voor de bouwopgave. Het plan past daarnaast binnen de provinciale visie om nieuwe woonlocaties merendeels compact en geconcentreerd binnen, en grenzend aan, bestaand stedelijk gebied te realiseren. Tot slot past het plan binnen het gemeentelijk woonbeleid.

2.3 Verkeer en groen

Situatie

Wegencategorisering

De Selterskampweg in Bennekom is onderdeel van de 30 km/h-zone Bennekom-Oost. In het bestemmingsplan Bennekom-Centrum is de verkeersstructuur van Bennekom opgenomen. Dit is later onderdeel geworden van het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan. Hierin is aangegeven dat de ontsluitingsstructuur van Bennekom bestaat uit de Edeseweg, de Van Balverenweg, de Molenstraat en de Commandeursweg en de Kierkamperweg en Heelsumseweg. Uit de evaluatiestudie Bennekom-oost kwam naar voren dat de intensiteit op de Selterskampweg wel aan de hoge kant was maar door de verdubbeling van de Dreeslaan afneemt. De huidige intensiteit bedraagt zo'n 3.500 voertuigen per etmaal.

Verkeersgeneratie

De komst van de 30 woningen genereert een hoeveelheid verkeer die beperkt is (aantal woningen x 5 ritten per dag). Door het wegvallen van het tenniscomplex vervallen ook autoritten. De capaciteit van de Selterskampweg is ruim voldoende om deze zeer beperkte extra hoeveelheden te verwerken.

Ontsluiting van het plangebied

De woningen aan de Selterskampweg zijn via inritten direct bereikbaar vanaf deze weg. De hofwoningen worden vanaf de Selterskampweg ontsloten via de entreeweg en een weg rond de hof. Een dergelijke tracering maakt het rondrijden mogelijk, ook voor hulpdiensten en ophaalwagens van de Milieudienst.

De woning aan de Laarweg wordt direct vanaf deze weg ontsloten.

Het geheel wordt ingericht naar de richtlijnen van een 30 km/h-zone. Er is daarom geen aparte reservering voor een voetgangersstrook nodig. Wel is er langs de entreewegen rond de hof een 2 m brede margestreek aan de rijbaan toegevoegd ten behoeve van het parkeren.

In de richting van de Laarweg is een route voor voetgangers en fietsers opgenomen. Deze verbinding kan tevens gebruikt worden voor hulpdiensten in het geval van calamiteiten.

Parkeren

Voor het plangebied wordt de volgende normering gehanteerd:

Oppervlakte	Parkeernormen
> 120 m ²	1,8 p.pl/woning
Tussen 80 en 120 m ²	1,7 p.pl/woning
< 80 m ²	1,4 p.pl/woning

Groen

Langs de Selterskampweg zijn de inritten naar de woningen afgestemd op de aanwezige laanbomen. Voor de groene hof wordt in principe uitgegaan van gras als bodembedekker met verspreid staande bomen.

Ontwikkelingen en beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003).

Groenstructuurplan

Het Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede legt groenstructuren vast, verwoordt de visie voor het openbaar groen binnen de kernen van de gemeente Ede voor de lange termijn en vormt een belangrijk toetsingskader en bestuurlijke beleidsstuk. Het plan gaat in op de hoofdgroenstructuur en de wijkgroenstructuur van de kernen. Elementen in de structuur zijn Vlakken, Lijnen en Punten.

Bennekom ligt in de overgangszone van Veluwe (boskarakter) naar Gelderse Vallei (agrarisch karakter). Centraal voor Bennekom staat het behouden (en versterken) van de aanwezige kwaliteiten van de groenstructuur. Voor de oostzijde van Bennekom (onder andere Selterskampweg) betekent dit dat qua beeld aansluiting gezocht wordt bij het boskarakter. Gestreefd wordt naar het vergroten van recreatief medegebruik van de omgeving en aanwezige groenvoorzieningen.

Groenstructuur Selterskampweg

Het gebied Selterskampweg ligt in het vlak Bosrandzone (HV4), een verzameling gebieden direct aansluitend op het bosgebied, met een groen karakter: bossages, begraafplaats, Ericapark, buurten met ruime verkaveling (diepe tuinen), (woon)straten met laanstructuur. In de Bosrandzone wordt gestreefd naar het versterken van samenhang tussen deze gebieden, toename van de ecologische waarde en een integrale benadering. Gepleit wordt voor versterking van het boskarakter, zodat dit zo diep mogelijk in de kern beleefbaar wordt. Selterskampweg ligt voor wat betreft wijkgroenstructuur in Buurt 1, Bennekom noord-oost. Karakteristieken zijn boskarakter, lage bebouwingsdichtheid, gemengde bebouwing, grote tuinen met veel oude bomen, grotere beplantingsstroken met bomen.

Het ontwerp voor Seltershof versterkt het boskarakter. De grote bomen in het gebied blijven behouden aan de Selterskampweg en aan de Laarweg. Het inrichtingsplan voor het gebied zal inzicht gaan bieden wat van de stevige randbeplanting en waardevolle bomen in het huidige terrein eventueel ingepast kan worden. De entreeweg vanaf de Selterskampweg en de centrale groen plek (groene hof) krijgen een natuurlijke inrichting van bodembedekkers en verspreid staande bomen. De erfscheidingen aan de openbare weg worden voorzien van beukenhagen. Door de aanleg van een route door het gebied voor langzaam verkeer van Laarweg naar

Selterskampweg wordt de bereikbaarheid van het bosgebied aan de oostkant verbeterd. Van belang voor de groenstructuur van het gebied zelf zijn de entreeweg, de groene hof en de omlijsting met zware bomen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De ontsluitingsweg rond de hof en het voet- en fietspad (en tevens toegang voor hulpdiensten bij calamiteiten) richting de Laarweg krijgen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Hieronder vallen ook de kleinere groenelementen. De belangrijke groenstructuur in het midden van de hof wordt als 'Groen' bestemd. Er zijn geen monumentale bomen aanwezig, die op de verbeelding zouden moeten worden opgenomen.

2.4 Duurzaam bouwen

Voor de woningen wordt gekozen voor een duurzaam materiaalgebruik (baksteen, gebakken dakpan, de juiste houtsoort etc.). Overige technische aspecten van energiezuinig beheer en eventueel gescheiden watergebruik doen zich vooral binnenshuis voor. Keuzes worden bij de nadere uitwerking van het bouwplan bepaald.

De waterhuishouding in het plangebied wordt op een duurzame wijze ingericht, doordat vuil en schoonwater van elkaar gescheiden zijn. Hemelwater wordt binnen het plangebied in de bodem geïnfiltreerd. Bij het maken van het inrichtingsplan wordt dit idee verder 'technisch' uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden voor ontwikkelingen

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en de regelgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de consequenties voor het bestemmingsplan.

3.1 Archeologie

Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging 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.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt (initiatiefnemer), financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Bekende en te verwachten waarden

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹, de resultaten van in het plangebied uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (2007)² en proefsleuven (2011)³.

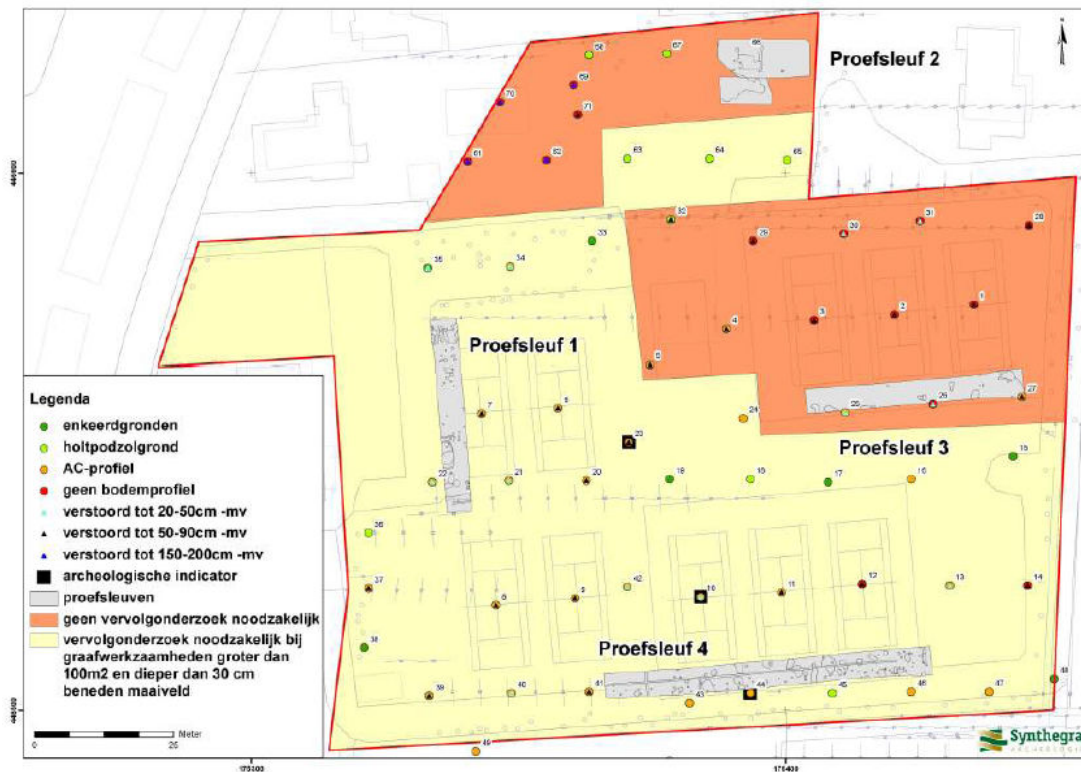
Het bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot nieuwbouw van 30 woningen. Woningbouw kan in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Om uit te sluiten of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau nader archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

1 Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

2 Smole, L. (red.), 2007: Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen, Hof van Keltenwoud, Synthegra Rapport P0501836, Synthegra bv, Doetinchem.

3 Diependaal, S., 2011: Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, Selterskampweg te Bennekom, gemeente Ede, Synthegra Rapport S110017, Synthegra bv, Doetinchem.

Uit het archeologische vooronderzoek is gebleken dat het plangebied gelegen is op hellingmateriaal van de stuwwal Ede-Wageningen met in de ondergrond een holtpodzolbodem. Lokaal zijn sporen van een vermoedelijke enkeerdgrond aangetroffen. De bodem is plaatselijk verstoord door de aanleg van o.a. tennisbanen, met name in het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied. In de andere delen van het plangebied zijn behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen uit de Brons- en IJzertijd of worden daar nog verwacht (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: archeologisch onderzoek

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Woningbouw zal dieper reiken dan het niveau waarop archeologische resten zich manifesteren (vanaf 30 cm beneden maaiveld) en dus in het plangebied aanwezige behoudenswaardige archeologische resten verstoren. De ontwikkeling is niet verenigbaar met behoud van archeologische resten in situ. Vanwege het zwaarwegender belang van de ontwikkeling, woningbouw, zullen archeologische resten ex situ door middel van een definitief archeologisch onderzoek veilig worden gesteld.

Om dit archeologische onderzoek te bewerkstelligen worden de nog in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden planologisch beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

Het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd volgens de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door gemeente Ede gestelde randvoorwaarden (Programma van Eisen). Het definitieve archeologische onderzoek zal bestaan uit archeologische begeleiding van graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het terrein voor zover deze werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld en een grotere omvang hebben dan 100 m² en voor zover deze werkzaamheden plaatsvinden in het geel gekleurde terrein (zie afbeelding). In de rood gearceerde gebieden (zie afbeelding) wordt op basis van het archeologische vooronderzoek geen vervolgonderzoek meer noodzakelijk geacht.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in de geel gekleurde gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van aanvullend archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig meer worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

3.2 Flora en fauna en ecologie

Ontwikkelingen en beleid

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: soortenbescherming (Flora- en faunawet) en gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Volgens de Ffw is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Ffw zullen worden overtreden.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden: de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en Beschermde natuurmonumenten.

De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de PEHS in Gelderland te hebben gerealiseerd.

De PEHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het hoofddoel van het ruimtelijke beleid voor de PEHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De plannen voor de (landelijke) Ecologische Hoofdstructuur zijn door de provincie Gelderland nader uitgewerkt in een gebiedsplan. In dit plan is een nauwkeurige begrenzing opgenomen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Op perceelsniveau zijn vervolgens natuurdoelstellingen uitgewerkt, waarnaar wordt gestreefd en is het bijbehorende instrumentarium (financiering volgens Programma Beheer) beschreven.

Resultaten ecologie

De ecologische kwaliteiten van het sportcomplex zijn gering. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat op het terrein geen groen van ecologische betekenis aanwezig is. De aanwezige beplanting is daarvoor te jong en bovendien van een middelmatige kwaliteit. Het enige groen van (relatieve) betekenis voor planten en dieren bevindt zich langs de noord- en westzijde van het sportcomplex. Aan de noordzijde loopt de beplanting door tot aan de Laarweg, maar sluit daar niet aan bij een doorgaande beplanting.

Het 'oortje' aan de noordzijde van het plangebied is in dit opzicht mogelijk van groter belang voor de natuur. Hier bevinden zich enkele (paarden)weijtes met bijbehorende rommelige plekken en een aantal gebouwen.

Aan de westzijde (Laarweg) is een oud laantje met esdoorns aanwezig. Rond het verenigingsgebouw aan de Laarweg is grasland aanwezig van een voedselrijk type.

Resultaten Natuurwetgeving

Flora- en faunawet (soortbescherming)

De Flora- en faunawet is vanaf 1 april 2002 van kracht en beschermt planten- en diersoorten middels een aantal verbodsbepalingen en een zorgplicht. In deze wet is bovendien de soortbescherming uit de Europese richtlijnen (Vogel- en Habitatrichtlijn) opgenomen.

Het gebied lijkt op het eerste gezicht van weinig waarde voor wettelijk beschermde soorten, voornamelijk doordat groen met een duidelijke ecologische betekenis ontbreekt op het sportcomplex en de beplanting langs de randen, met uitzondering van enkele oudere bomen, van gemiddelde kwaliteit is. Verder zijn de graslanden aan de noord-, zuid- en westzijde van een type dat normaal gesproken arm is aan bijzondere plantensoorten. Mogelijk zijn de groenstructuren en (paarden)weides echter wel van belang als vliegroute of foerageergebied voor bijvoorbeeld vleermuizen, andere kleine zoogdiersoorten en vogels. De groenstructuur op en rond het terrein loopt echter niet (onafgebroken) in westelijke richting door en sluit niet aan bij een, iets ten noordwesten van het plangebied, gelegen bossage.

Verder zouden (enkele van) de gebouwen in gebruik kunnen zijn als vaste verblijfplaats voor enkele vogel- en/of vleermuissoorten.

Vanwege deze verwachting is nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit wordt het volgende geconcludeerd:

- een ontheffing ingevolge de Ffw voor het verstoren van vleermuizen wordt niet nodig geacht;
- er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aangetroffen;
- er is een paarplaats voor vleermuizen aanwezig in het clubhuis De Edelzanger, direct ten westen van het plangebied. Deze verblijfplaats komt niet in gevaar door de ingreep, omdat de situatie ter plaatse grotendeels gehandhaafd blijft;
- er zijn geen belangrijke vliegroutes van vleermuizen in het plangebied of haar directe omgeving.

Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De Natuurbeschermingswet beschermt gebieden en is sinds oktober 2005 van kracht. In deze wet is onder andere de gebiedsbescherming uit eerder genoemde richtlijnen opgenomen.

Het tenniscomplex aan de Selterskampweg ligt in de onmiddellijke nabijheid van beschermd natuurgebied (SBZ Veluwe) dat behoort tot het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura 2000). Plannen en projecten die mogelijke negatieve effecten hebben op deze beschermde natuurgebieden dienen getoetst te worden aan deze wet.

In het plangebied is een voortoets Natuurbeschermingswet uitgevoerd. Omdat het plangebied in de directe omgeving van het Natura 2000-gebied Veluwe ligt maar niet in het gebied zelf, is alleen getoetst op de zogenoemde 'externe werking'. Geconcludeerd wordt dat negatieve effecten op de doelstellingen voor het Natura 2000-gebied door de ingreep worden uitgesloten. Een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet wordt daarom niet nodig geacht.

Conclusie

Het tenniscomplex ligt in de directe omgeving van beschermd natuurgebied. Gezien de aard van het plan en eerder in Ede uitgevoerd onderzoek naar mogelijke significant negatieve effecten van plannen en projecten op de (instandhoudingsdoelstellingen voor de) Veluwe, is het aannemelijk dat het plan voor een toets aan de betreffende wetgeving zal doorstaan.

Op het eerste gezicht leken de natuurwaarden op het tenniscomplex niet hoog te zijn. Dit wordt veroorzaakt door de functie van het terrein en de gemiddelde kwaliteit van de beplanting. In de nabij gelegen gebouwen zouden echter beschermde soorten (voornamelijk broedvogels en/of vleermuizen) aanwezig kunnen zijn. Mogelijk zou tevens een deel van het plangebied als foerageergebied in gebruik kunnen zijn of gebruikt worden als vliegroute van vleermuizen. Uit de nadere onderzoeken is echter gebleken dat er geen ontheffing inzake de Ffw noodzakelijk is. Het aspect flora en fauna en ecologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

3.3 Water

Algemeen

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen Waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. Het door het Waterschap geleverde advies is meegenomen in de planontwikkeling en in onderstaande waterparagraaf verwerkt.

Beleid

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Huidige situatie

Het hoogteverschil in het plangebied is aanzienlijk. De Selterskampweg aan de oostzijde van het plangebied ligt ongeveer 1 m hoger dan de Laarweg (westen). De bestaande maaiveldhoogten variëren ongeveer tussen de 20,5 m +NAP en 19,5 m +NAP. De bodem heeft een humushoudende toplaag met daaronder matig fijne, zwak silthoudende zandlagen. Plaatselijk zijn lagen met sterk silthoudend, zeer tot uiterst fijn zand aanwezig. Op deze lagen stagneert neerslag. De grondwaterstand bevindt zich tussen de 3,5 en 5,5 m onder het maaiveld (grondwaterstanden van maart '67, 16 m +NAP en december '78, 14 m +NAP).

Gezien de bodemsamenstelling en de diepte van het grondwater wordt voldaan aan de ontwateringsnorm voor stedelijk gebied van 0,7 m – maaiveld. Exacte gegevens over de bodemsamenstelling, de terreinhoogte en de grondwaterstand zijn opgenomen in geotechnisch en geohydrologisch onderzoek.

Riolering

Het afvalwater wordt ingezameld met een vuilwaterriool. De vuilwaterriolering wordt onder vrijverval aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Laarweg aan de westzijde van het plangebied. Het riool komt te liggen onder een voetgangers/fiets verkeersontsluiting die het plangebied met de laarweg verbindt. Voor met name deze ontsluiting geldt als aandachtspunt dat ten behoeve van het onderhoud van de riolering minimaal een 4 m brede strook aanwezig dient te zijn, die vrij is van bebouwing en/of hoog opgaande beplanting.

Hemelwater

In het hemelwaterbeleid zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Bij nieuwbouw (>30 m²) mag het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken niet op de gemengde riolering worden aangesloten. Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid.

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.

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit dient afgestemd te worden met de gemeente Ede.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat het

verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen.

3.4 Geluid

Ontwikkeling en beleid

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder 'geluidszone'. Iedere weg heeft een geluidszone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het stedelijk gebied is deze hogere grenswaarde maximaal 63 dB L_{den} .

Situatie

Uit onderzoek van de gemeente Ede blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden. Er zijn geen hogere grenswaarden of maatregelen nodig om de ontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

De geluidsbelasting vanwege de Selterskampweg hoeft niet in het onderzoek voor het bestemmingsplan te worden meegenomen omdat het een 30 km/h-regime heeft. Deze wegen hebben geen geluidszone. Ondanks het 30 km/h-regime bedraagt de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen aan deze weg gelegen ongeveer 60 dB. Vanwege het verkeer op de Selterskampweg zijn nog wel geluidswerende voorzieningen aan de woningen zelf nodig om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit zal in de fase van de bouwaanvraag aan de orde komen.

Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.5 Bodem

Beleid en regelgeving

Bij het aanvragen van een bouwvergunning voor het ontwikkelen van een (inbreidings)locatie voor onder andere woningbouw dient een bodemonderzoek te worden overlegd.

Indien geen bodemonderzoek is verricht of het bodemonderzoek is ouder dan vijf jaar, zal bij de afgifte van een bouwvergunning voor het realiseren van woningen een (nieuw) bodemonderzoek moeten worden verricht.

Onderzoeksresultaten

Voor de locatie is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van een uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (BOOT, kenmerk P09-0190-19-53 van 3 mei 2010) blijkt dat de bovengrond plaatselijk (zeer) licht verontreinigd is met kwik, PAK en PCB. In de ondergrond overschrijdt de concentratie minerale olie de achtergrondwaarde grond. De verhoogde concentraties betreffen licht verhoogde waarden welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarden voor grond worden namelijk niet overschreden. Het grondwater is conform het onderzoeksprotocol buiten beschouwing gebleven omdat dit zich op een diepte van meer dan vijf meter beneden maaiveld bevindt.

De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt op basis van het uitgevoerde vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek geen belemmering voor de beoogde (her)ontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Daarnaast zijn er enkele terreinen aangegeven om bij de planwijziging te betrekken. Het terrein ten noorden van Laarweg 80a is onderzocht (Ingenieursbureau Land, 4 maart 2009, kenmerk R01-75764-17-RSC). Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk sporen puin aangetroffen. Op of in de bodem is zintuiglijk geen asbest waargenomen. Analytisch is in de bovengrond lood, zink, PAK en PCB's licht verhoogd waargenomen. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het terrein is geschikt voor het beoogde gebruik. Van het terrein gelegen ten noorden van het sportcomplex (de achtertuinen van de Laarweg 98/100) is nog geen onderzoek bekend. Uit het historisch onderzoek zijn ook hier geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het terrein is gelegen binnen een zone waar op basis van de bodemkwaliteitskaart vrijstelling van de bodemonderzoeksplicht kan worden verkregen. Omdat er geen aanwijzingen zijn die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging is bodemonderzoek voor de bestemmingsplanprocedure niet persé noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.6 Luchtkwaliteit

Beleid en regelgeving

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren.

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Onderzoek en conclusie

Het plan maakt de realisatie van 30 woningen mogelijk. De verkeersaantrekkende werking vanwege een dergelijk plan geeft geen verslechtering van meer dan 1%. Dit is volgens het nibm pas aan de orde als er sprake is van de realisatie van 500 woningen of meer. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het nibm. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

3.7 Externe veiligheid

Beleid en regelgeving

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde Risicoatlassen beschikbaar.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

3.8 Kabels en leidingen

In de omgeving van of binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.9 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Onderzoek en conclusie

Het gaat hier om een project met woningbouw. In de directe omgeving van het terrein zijn voornamelijk woningen te vinden. Aan de Laarweg 80a is een gebouw aanwezig dat wordt gebruikt als gebouw voor een vogelvereniging.

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft aan dat voor een clubhuis een richtafstand van 30 meter tot de gevel van een gevoelig object geldt. Deze afstand wordt aangeraden in het kader van geluid.

Momenteel is het perceel Laarweg 80a, samen met het voormalig perceel van de tennisvereniging Keltenwoud, bestemd voor 'recreatieve doeleinden'. De kortste afstand van het terrein van de vogelvereniging tot de gevel van een woning bedraagt in de bestaande situatie ongeveer 5 meter. Gezien de aanwezige menging van functies is het volgens de systematiek van de VNG-brochure toegestaan de richtafstand met één stap terug te brengen. De richtafstand in het kader van geluid is dan 10 meter. De kortste afstand van de te realiseren woningen tot het terrein van de vogelvereniging bedraagt 13 meter. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstand.

Er is nog een aantal extra argumenten om medewerking te verlenen aan het plan. De wijziging van een deel van het terrein dat nu de functie 'recreatieve doeleinden' heeft in de functie 'wonen', is een verbetering in het kader van milieuzonering.

Het clubhuis van de vogelvereniging wordt daarnaast niet intensief gebruikt. De richtafstand in het kader van geluid heeft in dit geval alleen betrekking op eventueel verkeer/parkeergeluid. De vereniging heeft een beperkte parkeerplaats die gelegen is aan de zuidzijde van het perceel, waar de kortste afstand tot een bestaande woning 5 meter is. De vogelvereniging wordt dus niet in haar (ontwikkelings)mogelijkheden beperkt door de bestemmingsplanwijziging. Qua milieuzonering is het wenselijk en zijn er geen belemmeringen om mee te werken.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan Seltershof te Bennekom is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zo veel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk steeds noodzakelijk, zodat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en ontheffingsregels.

Ten slotte regelt Hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen behandeld.

4.2 Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan planregels. Hieronder worden de planregels toegelicht waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

Inleidende regels

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

Begrippen

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

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

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:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Ontheffing van de bouwregels; wijzigingsregels.

Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

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 bouwvergunning gebeurd is.

Algemene gebruiksregels

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstellen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene afwijkingregels

In dit artikel is een zogenaamde ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages. Daarnaast zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen voor diverse kleinschalige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de bestemmingsgrenzen of bouwvlakgrenzen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Afdeling 3.4 Awb wordt in deze gevallen van toepassing verklaard. Daarnaast wordt de procedure voor stellen van nadere eisen of het verlenen van een binnenplanse ontheffing uitgelegd.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Dit artikel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

4.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Groen

Deze bestemming is toegekend aan de groene hof in het centrale gedeelte van het plangebied. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen en/of zijtuinen bij de nieuw te bouwen woningen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast is er een bouwregeling opgenomen om beperkt mogelijkheid te bieden aan erkers, luifels en balkons en andere ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van de bij de aangrenzende bestemming Wonen behorende hoofdgebouwen.

Verkeer-Verblijfsgebied

Het openbaar gebied in het nieuwe woongebied heeft een verblijfs- en verplaatsingsfunctie. Deze gronden zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'pad' is uitsluitend een langzaamverkeersverbinding toegestaan. Het betreft het fiets- en voetpad vanaf de Laarweg naar het plangebied.

Wonen

De woningen zijn voorzien van de bestemming Wonen. In het bestemmingsplan is voor alle woningen bepaald waar in de toekomstige situatie het hoofdgebouw (de woning zelf) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld een garage) staat.

Waarde-Archeologie

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 100 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Het plan wordt uitgevoerd door:

- Grootheest Bennekom Projekten BV, te Bennekom als hoofdcontractant van de gemeente.

Daarnaast zijn betrokken:

- Cuperus Ede B.V.
- Familie Van der Velden - Brilman (op adres Laarweg 98, te Bennekom)
- Familie Gidding- Jansen (op adres Laarweg 100, te Bennekom).

Met deze vier partijen is de gemeente de Overeenkomst over grondexploitatie Plan Seltershof (Selterskampweg/Laarweg) te Bennekom aangegaan.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In de onderhavige situatie wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk middels de Overeenkomst over grondexploitatie Plan Seltershof (Selterskampweg / Laarweg) te Bennekom.

Conclusie

Met het aangaan van de Overeenkomst over grondexploitatie Plan Seltershof (Selterskampweg/Laarweg) te Bennekom is vanuit gemeentelijk perspectief de economische uitvoerbaarheid aangegeven.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan ongeveer gelijktijdig met de inspraakperiode toegezonden aan een aantal instanties:

1. Provincie Gelderland;
2. Rijksdiensten;
3. Waterschap Vallei en Eem;
4. Hulpverlening Midden-Gelderland.

De ingekomen vooroverlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota Inspraak en Overleg.

6.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan Seltershof heeft van 20 mei tot en met 16 juni 2010 ter inzage gelegen voor inspraak. Op woensdag 2 juni 2010 vond een inloopbijeenkomst plaats in het verenigingsgebouw van Vogelvereniging de Edelzanger te Bennekom.

Gedurende de inspraakperiode is één schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Deze is samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota Inspraak en Overleg.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Seltershof heeft van 7 juni tot en met 18 juli 2011 ter inzage gelegen. De gemeente heeft geen zienswijzen op het plan ontvangen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld vanwege enkele geringe ambtelijke wijzigingen in de plantoelichting. Dit betreft het actualiseren van de Nota Wonen en de tekst over de procedure omtrent het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. De planregels en verbeelding zijn ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Hoofdstuk 7 Handhaving

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

7.2 Handhavingsprocedure

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

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

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