



Toelichting bestemmingsplan

‘Bennekom, Laarweg 82’

4 november 2020

Versie 4

NL.IMRO.0228.BP2019BENO0002-0301

Toelichting



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	PROCEDURE.....	7
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	PLANMETHODIEK	9
2.2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.4	GROEN.....	10
2.5	WELSTANDSNOTA	11
3	BELEID	12
3.1	RIJKSBELEID.....	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	19
4	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	20
4.1	INLEIDING	20
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	20
4.3	HOOGSPANNINGSLIJNEN	20
4.4	BODEM	21
4.5	WATER.....	22
4.6	ECOLOGIE/NATUUR	23
4.7	ARCHEOLOGIE	26
4.8	CULTUURHISTORIE.....	29
4.9	GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	32
4.10	LUCHTKWALITEIT	33
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	34
4.12	EXTERNE VEILIGHEID	35
4.13	VEILIGHEID	36
4.14	KABELS EN LEIDINGEN	37
4.15	ENERGIE/DUURZAAMHEID	37
5	UITVOERBAARHEID.....	39

5.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	39
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	39
6	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u>	40
6.1	INLEIDING	40
6.2	BESTEMMINGSPLANREGELS	40
7	<u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u>	42
7.1	OVERLEG OMGEVING	42
	<u>DE INITIATIEFNEMER HEEFT DIVERSE OMWONENDEN OP DE HOOGTE GEBRACHT VAN ZIJN BOUWPLANNEN. DE PLANNEN ZIJN DOOR DE OMGEVING POSITIEF ONTVANGEN. VANUIT EEN BEWONER VAN DE SELTershOF IS BIJVOORBEELD GEVRAAGD OM MOGELIJKE AANKOOP VAN EEN STUKJE GRONDEN WAAR DE PARKEERPLAATSEN EN ONTSLUITING ZIJN VOORZIEN. HIERMEE IS NIET INGESTEMD OMDAT DE RUIMTE BENODIGD IS VOOR HET PLAN. DE INITIATIEFNEMER HOUDT CONTACT OVER HET PLANPROCES MET DE BUURT.</u>	42
7.2	VOOROVERLEG	42
7.3	ZIENSWIJZEN.....	42
8	<u>HANDHAVING.....</u>	43
8.1	ALGEMEEN	43
8.2	HANDHAVINGSPROCEDURE	43
9	<u>BIJLAGEN.....</u>	44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Laarweg 82 in Bennekom staat een verenigingsgebouw dat sinds 1982 in gebruik is door vogelvereniging 'de Edelzanger'. Er vinden onder andere vogelbeurzen, open avonden en clubbijeenkomsten plaats. De vereniging heeft besloten het gebouw en bijbehorende grond te verkopen, met dien verstande dat zij dit graag doen nadat de bestemming is aangepast naar een woonbestemming. Met de gemeente is gekeken naar een passende invulling van het perceel, waarbij gezamenlijke doelen en belangen ingevuld kunnen worden. Dit heeft geleid tot onderhavig plan, waarbij de bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt, en er vier levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bennekom, Laarweg 82' kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan een langzaamverkeersroute naar het Seltershof;
- de zuidzijde grenst aan een naburig woonperceel;
- de oostzijde grenst aan de achtertuinen van de woningen aan het Seltershof;
- de westzijde grenst aan de Laarweg.



Fig 1: Globale ligging van het plangebied

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. Dit wordt gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Geldende bestemmingsplan

Het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Bennekom-Oost' bestemd voor 'recreatie'. Op het perceel is een (vrij groot) bouwblok aanwezig. Het bouwblok mag volledig bebouwd worden ten behoeve van recreatieve doeleinden, waarbij als beperking geldt dat de maximaal goothoogte 3 meter is. Er is geen maximale bouwhoogte aangegeven.



Fig 2. Geldend bestemmingsplan

Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Woningbouw is op dit moment niet mogelijk op grond van de bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren.

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. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

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

Op het perceel aan de Laarweg 82 in Bennekom staat een verenigingsgebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit één bouwlaag met plaatselijk een verhoging in de vorm van een relatief flauwe kap. Het pand is gepositioneerd in de noordoosthoek van het perceel en ligt op ruime afstand (14 - 24 meter) van de voorste perceelgrens. Het perceel loopt vanuit het noorden naar het zuiden wijds uit, respectievelijk van circa 32 meter tot circa 47 meter. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een robuuste groenstrook met waardevolle bomen. Aan de westzijde van het perceel, evenwijdig aan de Laarweg, ligt een smalle groenstrook met - in verhouding - wat kleinere bomen. Het terrein is voor het overige deel 'verhard', met name ten behoeve van het parkeren van auto's.

Het bestaande perceel aan de Laarweg 82 met daarop het verenigingsgebouw kan als 'afwijkend' worden getypeerd in de stedenbouwkundige lintstructuur. Ten zuiden van het perceel liggen hoofdzakelijk vrijstaande woningen en ten noorden van het perceel ligt één vrijstaande woningen en twee keer een twee-onder-één-kapwoning, voordat zich een blok met rijwoningen aandient.

2.3 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundig biedt de herontwikkeling naar wonen de mogelijkheid om de bebouwing meer richting de Laarweg te schuiven, zodat dit weer integraal onderdeel wordt van de lintstructuur. Tevens ontstaat hierdoor ruimte om achtertuinen te creëren en het benodigd parkeren aan de achterzijde in te passen. Deze positionering zorgt er eveneens voor dat de hoofdgebouwen op een zo groot mogelijke afstand komen te liggen van de bestaande woningen aan de Seltershof. Het parkeerterrein wordt ontsloten door middel van een smalle weg aan de zuidzijde.

De bebouwing wordt zo veel mogelijk naar het noorden geschoven, om zo veel mogelijk afstand te genereren tot de waardevolle bomen aan de zuidzijde van het perceel.



2.4 Groen

2.4.1 Beschouwing plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroen- en/of wijkgroenstructuur van Ede. Het te ontwikkelen gebied is op de groenstructuurkaart wel aangemerkt als een gebied met waardevol particulier groen. In de directe omgeving bevinden zich een aantal monumentale en waardevolle bomen. De bomen op het perceel zijn, waar nodig, door middel van een bomenrapport in beeld gebracht en beoordeeld.¹

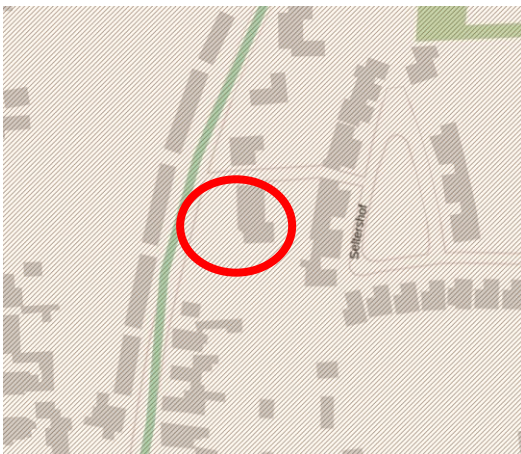


Fig 3. Uitsnede groenstructuurkaart



Fig 4. Uitsnede monumentale en waardevolle bomenkaart

2.4.2 Conclusie

Op basis van de ligging van het gebied is het belangrijk dat het groene karakter van de ontwikkellocatie behouden blijft. De waardevolle bomen op de locatie zijn karakteristiek voor de omgeving en dienen zoveel als mogelijk te worden ingepast. Middels een bomeneffectanalyse is in beeld gebracht welke bomen waardevol, monumentaal of anderszins behoudenswaardig zijn. Deze bomen worden in ieder geval ingepast in het plan.

¹ Bomeneffectanalyse Laarweg Bennekom, *Pius Floris Boomverzorging*, 1 november 2019, kenmerk PFBV.19.TH.063

Voor het nieuwe groen dat gecreëerd wordt tijdens de ontwikkeling van de locatie moet voldoende ruimte worden gereserveerd zodat bomen en groen duurzaam worden toegepast. Dit ten behoeve van een duurzame en gezonde leefomgeving volgens de speerpunten uit de Stadsvisie Ede.

2.5 Welstandsnota

De regels uit de reguliere Welstandsnota (2013) zijn op de locatie van toepassing

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk benoemt binnen deze drie Rijksdoelen 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de

hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen deze kaders.

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.

Het project gaat uit van de bouw vier woningen in een gebied dat in de bebouwde kom van Bennekom ligt. De afgelopen jaren is - voornamelijk in de jurisprudentie van de Raad van State - steeds duidelijker vast komen te liggen wanneer een bepaald plan zich als stedelijke ontwikkeling kwalificeert.

Het toevoegen van 4 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6., lid 2, van het Bro. In een eerdere uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat de ondergrens - voor wat betreft woningbouw - in ieder geval boven de acht woningen ligt.² Dit betekent dus dat het onderhavige plan geen stedelijke ontwikkeling is.

In principe is de vervolgvraag, namelijk of er sprake is van bestaand stedelijk gebied, daarmee niet meer van belang. Voor de volledigheid geldt daarbij dat het een gebied betreft dat binnen de bebouwde kom van Bennekom valt. Er is geen sprake van een nieuwe ontsluitingsstructuur, en de bebouwing borduurt voort op bestaande stedenbouwkundige structuren langs de Laarweg. Daarmee is er sprake van bestaand stedelijk gebied.

3.1.3.2 Programmering en segmentering

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede moet worden vastgesteld of sprake is van een (actuele) behoefte voor extra woningbouw in de kern Bennekom. Daarnaast kan aan de hand van een meer gespecificeerd woningbehoefte-onderzoek nader inzichtelijk worden gemaakt welke (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag er bestaat.

² ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie is 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.

Voor het bestemmingsplan ‘Bennekom, Laarweg 82’ zijn er geen bijzondere thema’s uit de Omgevingsvisie van toepassing.

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. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag in de kern Bennekom. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

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

3.2.3 Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

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

Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bennekom

Op 6 juli 2017 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Bennekom 2030 vast. Deze structuurvisie geeft de achtergronden en onderbouwing van ambities en toont de koers voor 2030 om tot een toekomstbestendig Bennekom met ruimtelijke kwaliteit te komen.

In de structuurvisie zijn 20 ambities opgenomen voor Bennekom. De locatie aan de Laarweg 82 raakt aan ambitie 7 ('dorpse karakter'), ambitie 9 ('transformatie binnen de kern') en 16 ('samenhangende groenstructuur').

7 Dorpse karakter

Verstevigen van de ruimtelijke karakteristiek

Vanuit cultuurhistorische, ecologische en ruimtelijke waarden wordt er naar gestreefd de dorpse bebouwingsstructuur van Bennekom te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit speelt op vier niveaus. Allereerst gaat het om het versterken van de beeldbepalende structuurdragers, het tracé Edese-weg-Dorpsstraat-Bovenweg en de op de kaart aangegeven linten, hun profiel en karakteristieke bebouwingspatroon. Ten tweede gaat het om het beschermen van bestaande groene enclaves en restanten van voormalige agrarische percelen binnen de komgrens zoals Boekelo en Soetendaal die zich ongeveer bevinden op de lijn Bovenbuurtweg-Halderbrinkweg-Achterstraat-Wildekamp. Op de derde plaats gaat het om behoud van de structuur van veldwegen en informele woonstraten van het aangegeven gebied in Bennekom-Oost; het hoogopgaande groen (zie ook ambitie 15) dat de aanwezigheid van de bosrand verradert en de hier nog aanwezige plantsoentjes, onbebouwde binnenterreinen en open plekken. De allure van de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek - royale villa's op grote kavels - wordt in stand gehouden, verdere verdichting en nivellering van de variatie in bebouwing wordt tegengegaan. Het splitsen van grote villa's ter vergroting van de flexibiliteit en woonfunctie is mogelijk mits nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden binnen één volume, zonder toevoeging van nieuwe erfbouwing. Op de vierde plaats is de inzet bij toekomstige transformaties in het hele dorp, licht, lucht en ruimte te behouden (of herstellen). Aan de dorpsranden blijven de nog overgebleven zichtlijnen naar het landelijk gebied in stand. Er wordt terughoudend omgegaan met sloop-nieuwbouw op binnenterreinen en nieuwbouw op incidentele percelen die nog als open plekken bewaard zijn gebleven (lees meer bij ambitie 9).



9 Transformaties binnen de kern

Kwaliteitsslag woondorp en incidentele ontwikkelingen

Het is voor het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid 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.

16 Samenhangende groenstructuur

Bestaande en versterkte hoofd- en wijkgroenstructuur

De gemeente spant zich in om de op de kaart aangegeven hoofd- en wijkgroenstructuur van Bennekom te behouden, te beheren en waar nodig te versterken. De laanstructuren in de groenstructuur zijn van ecologische waarde, bijvoorbeeld voor de vleermuis als de functie van vliegroute. Ingezet wordt op investeringen in de groene inrichting van de Dorpsstraat, de openbare ruimte in Bennekom-West (met name Halderbrink) en de laanstructuur Driestweg-Molenstraat. Het programma boomvervanging staat voor een vitaal bomenbestand en de juiste boom op de juiste plek. Bomen die ziek zijn, aan hun eind zijn of op de verkeerde plek staan worden vervangen door goede bomen op duurzame locaties. Bij aanplant wordt gekozen voor een grotere diversiteit in boomsoorten om monoculturen en ziekte te voorkomen en voor groen dat weerbaarder is tegen hitte en groei van de bijenpopulatie bevordert

Met het plan wordt op verantwoorde wijze uitdrukking gegeven aan deze ambities. Het plan draagt bij aan een transformatie binnen de kern, die past in de bebouwingsstructuur en opzet van Bennekom-oost. Het voorziet in een woonprogramma dat een bijdrage levert aan de programmatische woningbouwopgave van Bennekom, terwijl rekening wordt gehouden met inpassing van aanwezig waardevol groen.

3.3.2 Woonvisie gemeente Ede

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 woningbouwprogramma (6.000 woningen van 2015 tot 2030) dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit;
2. Balans bestand 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 ontwikkeling scoort goed op de ambities van de Woonvisie. De realisatie van de seniorenwoningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Daarmee scoort de ontwikkeling op spoor 1. De woningen worden gerealiseerd op een herontwikkelingslocatie in het dorp (spoor 2) en dragen in belangrijke mate bij aan een gevarieerde opbouw van de bestaande woonomgeving (spoor 4) en een levensloopbestendige woningvoorraad (spoor 5). Het plan wordt ontwikkeld in een groene omgeving nabij de Veluwe (spoor 7) en op relatief kleine afstand tot Bennekom Centrum en belangrijke infrastructuur (spoor 6).

Woningbehoefteonderzoek

Uit een woningbehoefteonderzoek uit 2017 blijkt een duidelijk kwantitatieve vraag naar woningen om de huishoudensverdunning op te kunnen vangen. Daarnaast is het streven gericht op een meer gedifferentieerde woningvoorraad en andere typen producten, waaronder levensloopbestendige woningen voor senioren. De hier voorgestelde grondgebonden seniorenwoningen (met slaap- en badkamer op de begane grond) voorzien in een duidelijke

behoefte als gevolg van de toenemende vergrijzing in Bennekom. Dit type woning bevordert op haar beurt weer de doorstroming in Bennekom.

3.3.3 Parkeerbeleidsplan

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein 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 vigerende Nota Parkeernormering. In paragraaf 4.11 wordt hier verder op ingegaan.

3.3.4 Cultuurhistorie

Erfgoedverordening Ede (2012)

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.

Erfgoednota '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.

Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

De gemeentelijke archeologienota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige 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 bekende en 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 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. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

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. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.³

In paragraaf 4.8. worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom 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.

3.3.5 Duurzaamheid

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 milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid.

3.3.6 Groenbeleid

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, zijn globale spelregels voor burgerparticipatie omschreven en zijn de (te verwachten) opgaves voor de gemeente Ede op het gebied van openbare ruimte in kaart gebracht.

Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. 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.

³ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige bestemmingsplan 'Bennekom, Laarweg 82' past binnen de beschreven 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 de omgeving van het plangebied zijn vooral woningen gelegen. Er zijn geen bedrijven of andere functies met milieucontouren die van invloed zijn op het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

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:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 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. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

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

4.4.2 Situatie plangebied

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die kunnen duidelijk op bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht. Daardoor kan er vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

Het aspect bodemverontreiniging is vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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.

Waterwet (Ww)

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

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

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

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water (hierna GRP). Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & 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 perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid (uitwerking van het GRP 2018-2022). In het hemelwaterbeleid d.d. 20 augustus 2019 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)

- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Grondwatervisie

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

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

4.5.2 Situatie plangebied

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

Vuilwater

In de openbare weg ligt een gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt afgevoerd naar het gemengde riool in de weg.

Hemelwater

Het regenwater dat afstroomt van de verharde oppervlakken op het perceel worden afgevoerd op het permeabele regenwaterriool in de weg. Het clubhuis zelf is nog niet afgekoppeld van het gemengde riool, maar bij de aanleg van het gescheiden stelsel is daar wel rekening mee gehouden. Naar verwachting komt het huidige aangesloten verhard oppervlak van het perceel overeen met het toekomstige verharde oppervlak bij de bouw van twee twee-onder-een kappers. Er hoeft daarom geen infiltratievoorziening op eigen terrein gerealiseerd te worden.

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 Beleid/regelgeving

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. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

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.

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*).

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 verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

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.

Onderdeel 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.

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.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is reeds internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

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.

4.6.2 Situatie plangebied

In het plangebied heeft er een quickscan ecologie plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat het te slopen gebouw in potentie geschikt is voor vleermuizen. Voor de sloop van bebouwing van de Edelzanger zal er vervolg onderzoek naar gewone dwergvleermuizen nodig zijn.

Er is met voldoende zekerheid te stellen dat er geen belangrijke functie verwacht wordt, die van invloed kan zijn op de staat van instandhouding van deze soortgroep, zoals bijv. een kraamverblijf. In vrijwel alle gevallen kan in de nieuwbouw gezorgd worden voor vergelijkbare verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen waarbij een eventuele ontheffing zal worden verleend. Van de bebouwde kom van Bennekom is bovendien relatief veel kennis omtrent de ligging van de belangrijke functies voor gewone dwergvleermuizen. Dit maakt dat het mogelijke effect van het plan op ecologisch gebied relatief goed is in te schatten.

Van het nader onderzoek in relatie tot het bestemmingsplan kan er daarom al wel met voldoende zekerheid gesteld worden dat de resultaten van het nader onderzoek geen invloed hebben op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Mochten er een vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen worden aangetoond dan kan er gebruik worden gemaakt van het SMP van de gemeente Ede. Als het SMP nog niet in werking is dient er een reguliere ontheffing bij de Provincie Gelderland te worden aangevraagd. Gezien bovenstaande onderbouwing zal deze ook worden verleend.

Randvoorwaarde is dat de regels van het SMP/reguliere ontheffing in acht worden genomen.

Ook dient er rekening te worden gehouden met algemene broedvogels. Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Overige soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Stikstof

Voor het project zijn er verschillende Aeriusberekeningen gemaakt. Uit de berekeningen is gebleken dat de stikstofdepositie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied met de realisatie van het plan niet toe zal nemen. Hiermee kan de zekerheid worden verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast. Om overschrijding van de drempelwaarde te voorkomen dient er echter wel rekening gehouden te worden met de inzet van elektrisch materieel. Om een overschrijding te voorkomen dient er minimaal een elektrisch aangedreven hijskraan te worden ingezet, eventueel in combinatie met een elektrisch aangedreven graafmachine en/of laadschop. Indien een elektrisch aangedreven graafmachine in combinatie met een elektrisch aangedreven laadschop wordt ingezet dan zal de drempelwaarde ook niet worden overschreden. De te gebruiken machines zullen randvoorwaardelijk worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.6.3 Conclusie

Mits er aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan is de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

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 prominenter 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.

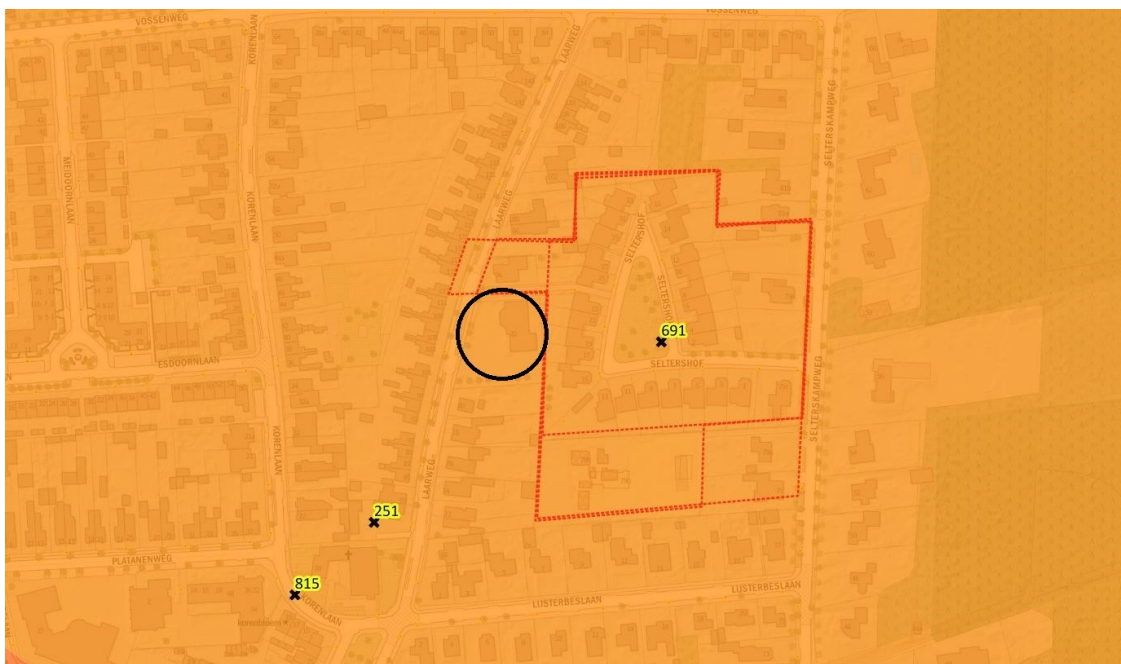
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch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

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.

⁴ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Figuur: uitsnede CHW, kaartblad archeologie met plangebied in de zwarte cirkel. De rode lijnen geven de contour van uitgevoerde archeologische onderzoeken aan.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen.

Ten zuidwesten van het plangebied zijn twee vindplaatsen bekend, 815 en 251 op de afbeelding. 815 bevat mogelijke restanten van ijzerbewerking uit de middeleeuwen. Vindplaats 251 bevat een besmeten urn met een crematie uit de ijzertijd.

Vindplaats 691 omvat archeologische indicatoren die bij het booronderzoek zijn aangetroffen. Het gaat hierbij met name om fragmenten aardewerk uit de middeleeuwen/nieuwe tijd. Aanvullend op het booronderzoek zijn ten oosten en noorden van het onderhavige plangebied een archeologisch proefsleuvenonderzoek en een archeologische begeleiding uitgevoerd. Hieruit bleek dat het archeologische niveau hier dicht aan het oppervlak ligt, waardoor ook flinke delen van dit niveau verstoord waren.

Binnen het huidige plangebied heeft een verenigingsgebouw gestaan. Vanwege de verwachte ondiepe ligging van de archeologische resten, zal ter plaatse van de voormalige bebouwing het archeologisch niveau naar verwachting al verstoord zijn.

4.7.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de vier nieuwe woningen. Op basis van de resultaten van de archeologische onderzoeken die ten oosten en ten noorden van het plangebied zijn uitgevoerd, 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. Een beschermende planologische regeling is 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 Beleid/regelgeving

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de relevante regelgeving inzake cultuurhistorie. Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen. In het navolgende wordt deze cultuurhistorische analyse beschreven en worden conclusies getrokken in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

4.8.2 Beleidsstrategie Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“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.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- | | |
|---|---|
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst) |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis |

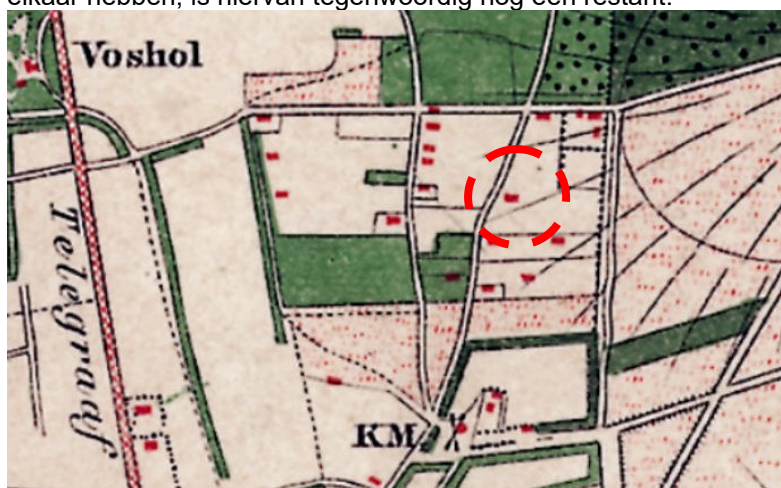
Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

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

4.8.3 Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

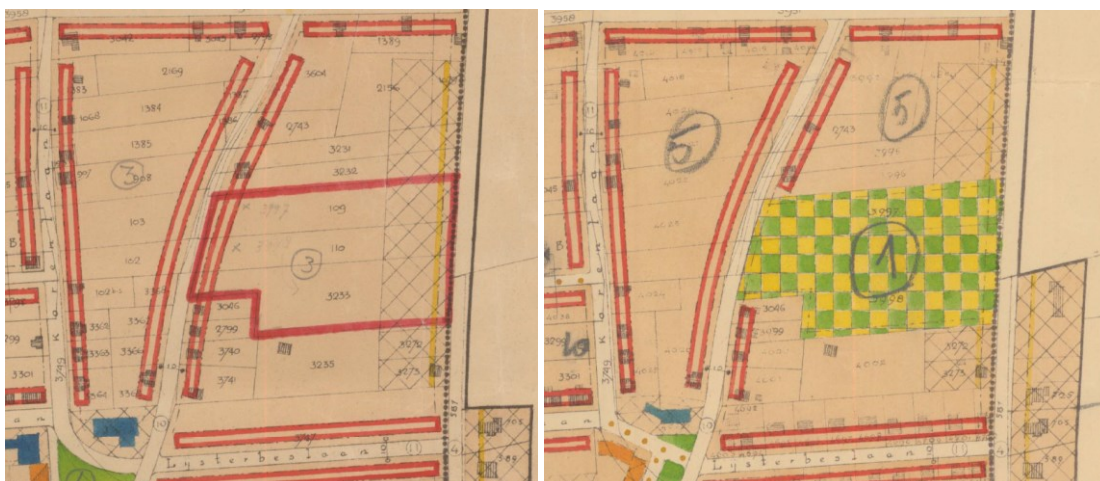
Het plangebied ligt aan de oostzijde van de dorpskern van Bennekom. Blijkens het kadastraal minuut 1811-1832 waren de gronden binnen het plangebied aan het begin van de negentiende eeuw in gebruik als heidegrond. De toenmalige percelering in het gebied tussen de Berkenlaan, Vossenweg, Selterskampweg en Platanenweg/Lijsterbeslaan duidt op een min of meer planmatige ontginning van de heidegronden. Gelet op het gebruik als heide van het meest oostelijk gedeelte van dit ontginningsblok, waren de ontginningsactiviteiten aan het begin van de negentiende eeuw vermoedelijk nog in volle gang. Uit de Chromotopografische Kaart uit 1872 blijkt dat het voornoemde gebied in de loop van de negentiende eeuw volledig in cultuur werd gebracht. De gronden binnen het huidige plangebied werden in die periode in gebruik genomen als akkerland. Op de Chromotopografische kaart uit 1872 is op de plek van het plangebied bebouwing weergegeven. Ten oosten van het plangebied lag ter hoogte van de Selterskampweg een ontginningsgrens, die de akkers scheidden van de heidegronden. Ook ten zuiden van het ontginningsblok tussen Berkenlaan, Vossenweg, Selterskampweg en Platanenweg/Lijsterbeslaan lag een strook heidegronden. Deze woeste gronden bleven tot na de Tweede Wereldoorlog gehandhaafd. De verklaring hiervoor is dat schapen die op het heidegebied ten oosten van Bennekom graasden van oudsher werden samengedreven in het gebied ten noorden van de korenmol. Paden en wegen kwamen mede om die reden op deze plek trechtervormig samen. De vorksgewijze aansluiting die de Laarweg en de Korenlaan op elkaar hebben, is hiervan tegenwoordig nog een restant.



Fragment Chromotopografische Kaart 1872 - het plangebied is rood omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl).

De planmatige uitbreidingen aan de oostzijde van Bennekom vonden vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw plaats. Veelal werden bestaande veldwegen in het kader van de dorpsuitbreiding omgevormd tot woonstraten, waartussen een patroon van nieuwe woonstraatjes werd geweven. Deze wijze van verdichten vormde het structurerende principe voor de uitbreidingsplannen die de gemeente Ede in 1926, 1936 en 1952-1956 voor Bennekom opstelde.

Op het Uitbreidingsplan Bennekom uit 1952 werden de gronden binnen het huidige plangebied bestemd voor 'Arbeiderswoningen half open bebouwing'. Op de plankaart is echter een rode contour opgenomen, vanwege onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de Gelderland. Op de herziening van het Uitbreidingsplan Bennekom uit 1956 heeft dit rood omlijnde gebied de bestemming 'Sportterreinen' gekregen. Het oostelijk deel van dit gebied werd nadien ingericht als tennispark. Binnen het westelijk gedeelte werd vermoedelijk in de jaren zeventig door Vogelvereniging 'De Edelzanger' een clubgebouw gebouwd. In 1985 werd een bouwvergunning aangevraagd voor uitbreiding van het bestaande gebouw met een tentoonstellingsruimte. In de periode 2014-2016 werd het terrein van het voormalig tennispark getransformeerd tot een woonbuurtje.

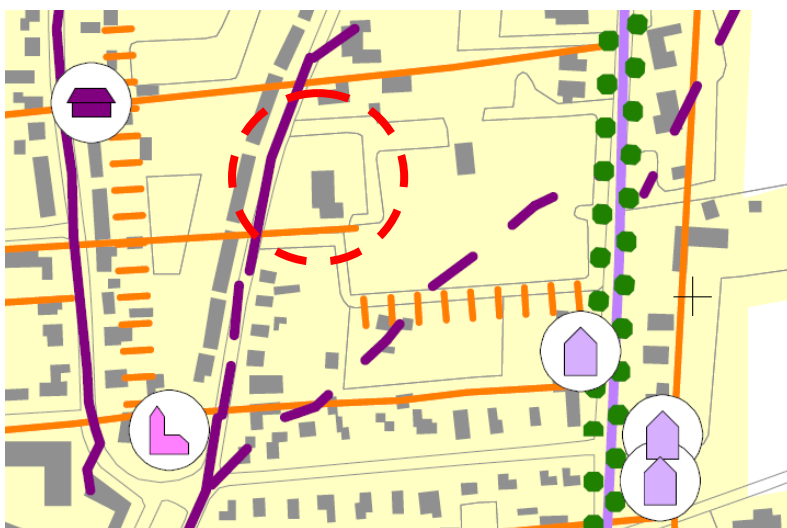


Uitbreidingsplan Bennekom 1952 (links) en Herziening Uitbreidingsplan Bennekom 1955 (rechts) (bron: Gemeentearchief Ede).

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. De Laarweg is een historische weg, die al vóór 1832 aanwezig was (paarse lijn). Dit geldt eveneens voor de historische kavelgrens langs de zuidzijde van het perceel (oranje lijn). De groenstructuur aan deze kavelgrens is vermoedelijk aangelegd in het kader van de realisatie van het sportterrein, maar vormt mogelijk een restant van het agrarisch cultuurlandschap.



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing aan de Laarweg 82 heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat het pand op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

4.8.4 Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden waar mogelijk en nodig worden behouden dan wel versterkt. Voor de historisch-ruimtelijke structuren geldt dat aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Handhaving van de groenstructuur langs de zuidzijde van het bouwkegel wordt positief beoordeeld vanuit cultuurhistorisch perspectief, vanwege het feit dat de beplanting een historische kavelgrens markeert. De te slopen bebouwing bestaat uit het voormalige clubgebouw van Vogelvereniging 'De Edelzanger' en heeft geen cultuurhistorische waarde.

4.8.5 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

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.

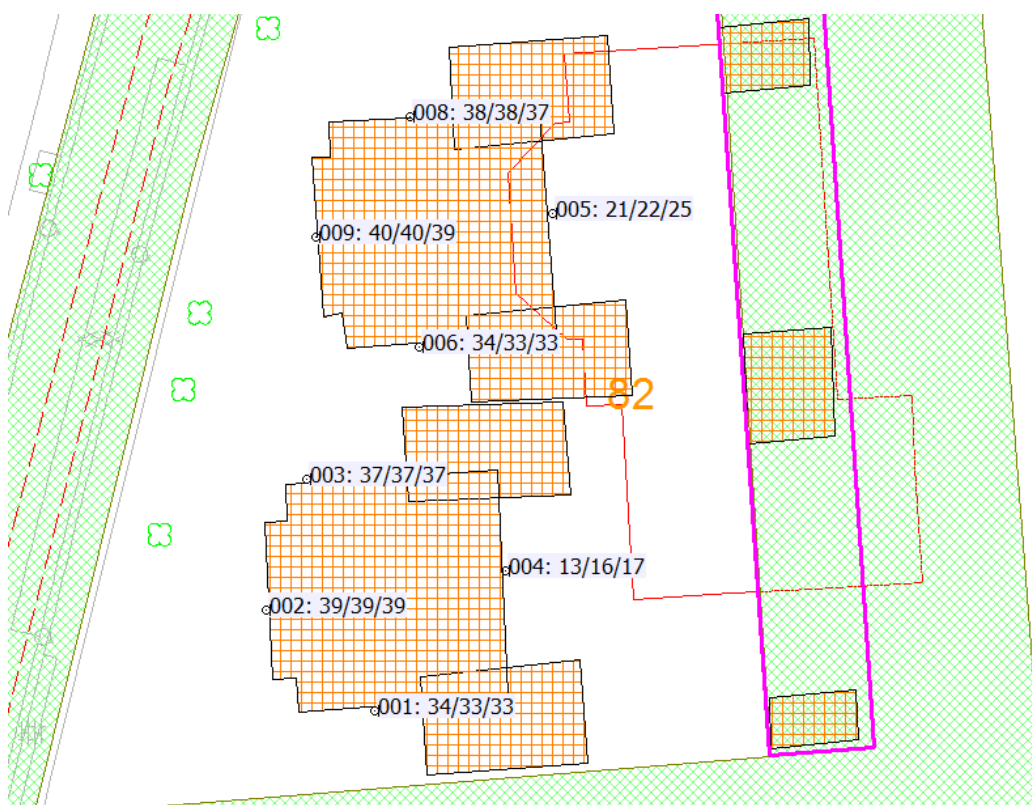
De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- 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 nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

4.9.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van twee geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Laarweg. Daarom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit berekening blijkt dat ter plaatse de nieuwe woningen wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.



4.9.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beleid/regelgeving

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige 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 nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

4.10.2 Beschouwing plansituatie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden vier 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Beleid/regelgeving

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 wordt opgelost. 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 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 en of woningen 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 snelfietsroutes en een aantrekkelijk 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.

4.11.2 Beschouwing plansituatie

In het plan zijn 4 woningen voorzien die groter zijn dan 120 m² bvo. Dat wil zeggen dat hiervoor 8 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn op eigen terrein (4x 2,1 p.pl/wo = 8,4). Binnen het plan zijn 8 parkeerplaatsen opgenomen aan de achterzijde van de woningen en daarmee voldoet men dus aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar door middel van een smalle toegangsweg aan de zuidzijde van het plan. Het tegelijkertijd gebruiken van dit weggetje met voertuigen is niet mogelijk. Dit is gezien het geringe gebruik ervan geen probleem. Men zal

soms even op elkaar moeten wachten. Dat is op de Laarweg of op de parkeerplaats zelf geen enkel probleem. De laarweg is namelijk een erftoegansweg die valt binnen een 30km/u zone en wachtende auto's zijn daar geen probleem.

Het aantal verkeersbewegingen zal op de Laarweg toenemen met ca 30 autobewegingen. Dit is geen enkel probleem voor de intensiteit op de Laarweg. Omdat het ook nog verdeeld wordt in norodelijke en zuidelijke richting. Daarbij had de oude functie op dit perceel ook een bepaalde verkeersintensiteit.

Het plangebied ligt aan de Laarweg wat een oude radiaal is richting het centrum. Fietzers zijn daardoor snel in het centrum van Bennekom. Fietzers kunnen daarnaast ook via de nabijgelegen wegenstructuur in Bennekom oost, aansluiten op de doorgaande fietsroutes via de Edeseweg of Heelsumseweg richting Ede en Wageningen of richting Renkum.

4.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

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

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

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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

4.12.3 Beschouwing plansituatie

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

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

Bereikbaarheid

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

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's is opgenomen dat de opkomsttijd de totale tijd bedraagt die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten.

De werkelijke opkomsttijd voor Laarweg 82 Bennekom bedraagt minder dan 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt daarmee binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende planologische voorwaarden noodzakelijk.

Externe Veiligheid

In het kader van Externe Veiligheid is getoetst of het plan op zichzelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

4.13.3 Conclusie

Vanuit veiligheidsoogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de planvorming.

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

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er wordt geen aanscherping van de EPC-eisen meer verwacht. Deze eisen worden namelijk per 1 juli 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG).

In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hier naar toe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen.

4.15.2 Beschouwing plangebied

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt ook een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied. Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO2 te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

Dit kan door:

- Maximaliseren van het aantal zonnepanelen en energieopbrengst
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte
- Ruimte te reserveren voor duurzame en schone mobiliteit via locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

4.15.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid biedt kansen en mogelijkheden voor dit plan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bennekom, Laarweg 82' 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:

Groen

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige (waardevolle) groenstructuur in het plangebied aan de zuidzijde van het perceel.

Tuin

De gebieden rond de gebouwen hebben 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 buiten de specifieke aanduidingen, is niet toegestaan.

Wonen

In het bestemmingsplan wordt de bouw van vier aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt. De situering van de gebouwen is beperkt tot het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Verder geldt een maximale bouwhoogte. Tevens zijn de toegestane aantallen woningen per bouwvlak vastgelegd.

Verkeer

Aan de noordzijde van het perceel is een groenstrook aanwezig en een langzaamverkeersverbinding. De langzaamverkeersverbinding heeft de bestemming Verkeer in het bestemmingsplan Seltershof. De aansluitende groenstrook heeft nu de bestemming Recreatie volgens het vigerend bestemmingsplan Bennekom-Oost. De groenstrook krijgt de bestemming Verkeer (waarbinnen groen mogelijk is).

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 bouwomlijkheden 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.

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: 'Ede, de Klinkenberg'.

7 Insppraak en overleg

7.1 Overleg omgeving

De initiatiefnemer heeft diverse omwonenden op de hoogte gebracht van zijn bouwplannen. De plannen zijn door de omgeving positief ontvangen. Vanuit een bewoner van de Seltershof is bijvoorbeeld gevraagd om mogelijke aankoop van een stukje gronden waar de parkeerplaatsen en ontsluiting zijn voorzien. Hiermee is niet ingestemd omdat de ruimte benodigd is voor het plan. De initiatiefnemer houdt contact over het planproces met de buurt.

7.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beschreven. De relevante vooroverlegpartners zijn benaderd. Daarbij is de volgende input opgehaald:

De Brandweer Gelderland Midden heeft aangegeven ten aanzien van de bereikbaarheid, de opkomsttijd, de bluswatervoorziening en de aanwezigheid van risico's met betrekking tot Externe Veiligheid geen opmerkingen te hebben op het plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bennekom, Laarweg 82' wordt zes weken ter inzage gelegd voor eventuele zienswijzen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Zienswijzen'.

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. Bomeneffectanalyse Laarweg Bennekom (PFBV 19 TH 063) d.d. 1 november 2019
2. Rapport Quicksan Wet Natuurbescherming Laarweg 80A-82 Bennekom (nummer 10066.001, D1), 11 juni 2019
3. Onderzoek Stikstofdepositie Laarweg 80A-82 Bennekom (nummer 10066.004, D2), 16 maart 2020 met verschilberekeningen 1 t/m 6

Planregels

-