



**Ruimtelijke Onderbouwing  
'Selterskampweg 79b te Bennekom'**

**met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de  
Wabo**

## INHOUDSOPGAVE

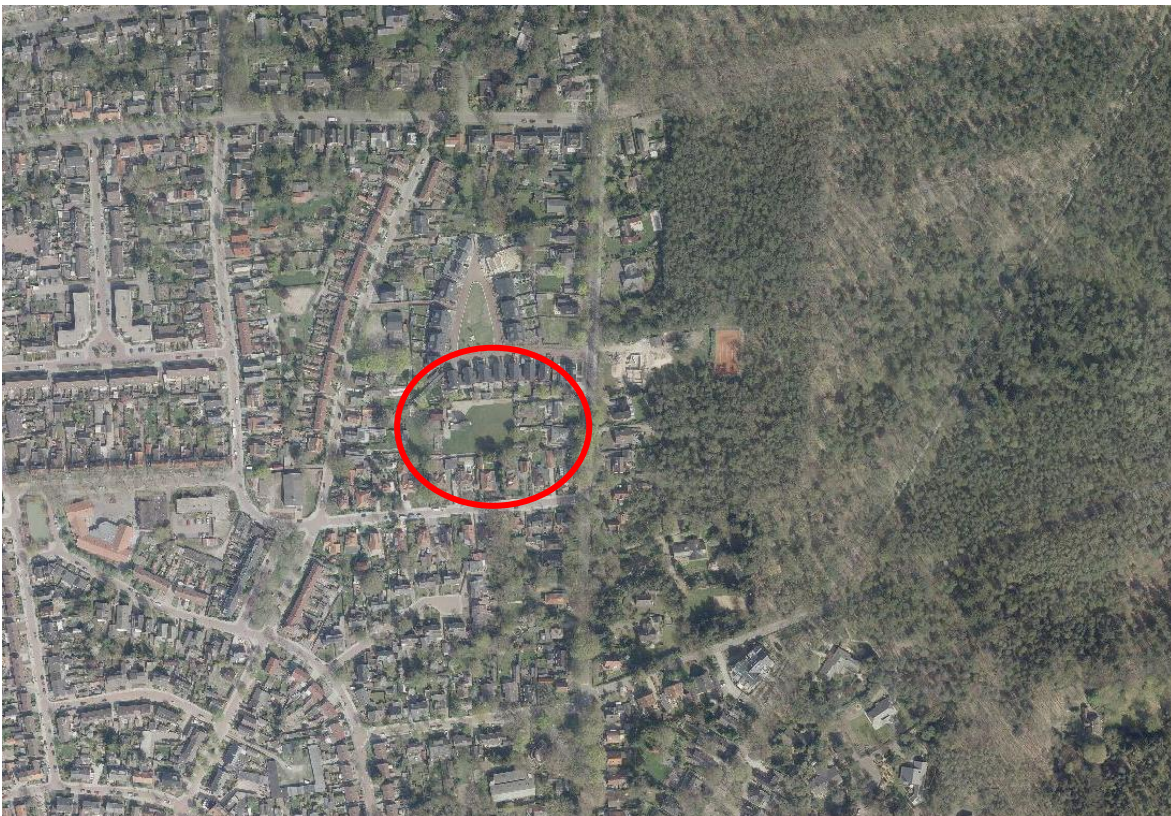
|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1. AANLEIDING.....                                 | 3         |
| 1.2. LIGGING LOCATIE .....                           | 4         |
| 1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN.....                   | 5         |
| 1.4. PROCEDURE.....                                  | 6         |
| 1.5. LEESWIJZER.....                                 | 6         |
| <b>2. PLANBESCHIJVING .....</b>                      | <b>7</b>  |
| 2.1. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....            | 7         |
| 2.2. BESCHRIJVING ONTWIKKELING .....                 | 7         |
| <b>3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....</b>           | <b>9</b>  |
| 3.1. INLEIDING.....                                  | 9         |
| 3.2. RIJKSBELEID .....                               | 9         |
| 3.3. PROVINCIAAL BELEID.....                         | 11        |
| 3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....                        | 12        |
| 3.5. CONCLUSIE BELEID .....                          | 15        |
| <b>4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN .....</b>         | <b>16</b> |
| 4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....                | 16        |
| 4.2. BODEM.....                                      | 16        |
| 4.3. WATER.....                                      | 17        |
| 4.4. ECOLOGIE.....                                   | 18        |
| 4.5. CULTUURHISTORIE .....                           | 20        |
| 4.6. ARCHEOLOGIE .....                               | 23        |
| 4.7. VERKEER EN PARKEREN .....                       | 24        |
| 4.8. GELUID .....                                    | 24        |
| 4.9. LUCHTKWALITEIT .....                            | 25        |
| 4.10. EXTERNE VEILIGHEID .....                       | 26        |
| 4.11. (BRAND-)VEILIGHEID .....                       | 27        |
| 4.12. GROEN .....                                    | 27        |
| 4.13. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN ..... | 28        |
| <b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>          | <b>30</b> |
| 5.1. ALGEMEEN .....                                  | 30        |
| 5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....               | 30        |
| <b>6. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN .....</b>           | <b>31</b> |
| 6.1. VOOROVERLEG .....                               | 31        |
| 6.2. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING .....               | 31        |
| <b>7. BIJLAGEN .....</b>                             | <b>32</b> |

# Ruimtelijke onderbouwing

als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht.

## 1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (hierna aangeduid als projectafwijkingsbesluit), het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie onderstaand figuur), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Luchtfoto ligging perceel

### 1.1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning aan de Selterskampweg 79b te Bennekom (kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie E, nummer 4002). Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan Bennekom- oost omdat de vrijstaande woning wordt gesitueerd buiten het huidige bouwvlak. Momenteel bevindt zich een vrijstaande woning met enkele bijgebouwen op deze locatie. Deze huidige bebouwing zal worden gesloopt.

## 1.2. Ligging locatie

Het perceel aan de Selterskampweg 79b is gelegen in het noordoosten van Bennekom.



Ligging van de locatie binnen Bennekom (bron: google.maps)

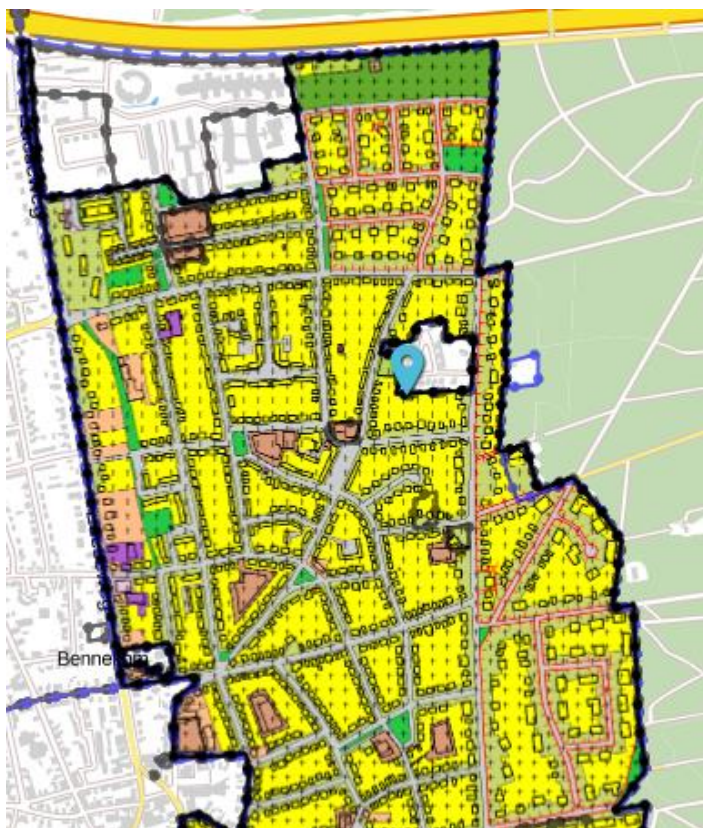
Ten westen van de planlocatie ligt de Laarweg, ten noorden de Vossenweg en ten zuiden de Lijsterbeslaan



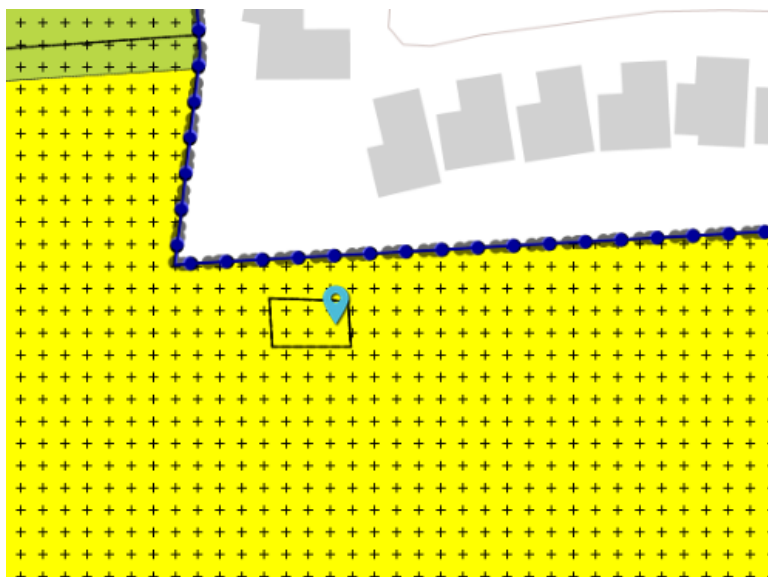
Ligging in de wijk van de locatie binnen Bennekom (bron: google.maps)

### 1.3. Geldende bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Bennekom-Oost” (vastgesteld 27 september 2012). In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Wonen met een bouwvlak waarbinnen een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. De gewenste woning kan echter niet worden gerealiseerd binnen de regels en het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste woning mogelijk te maken is het voorliggende projectafwijkingsbesluit nodig.



Ligging binnen het geldende bestemmingsplan Bennekom-Oost



Uitsnede van de locatie Selterskampweg 79 Bennekom in het geldende bestemmingsplan Bennekom-Oost

#### **1.4. Procedure**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om middels een zogenaamd projectafwijkingsbesluit medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Voorwaarde is dat er een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief blijkt. Daarnaast moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, waaruit blijkt dat zij instemmen met de verwezenlijking van het initiatief. De Wabo maakt het de gemeenteraad mogelijk om een generieke verklaring van geen bedenkingen te verlenen, die tevens een categorisering van soorten projecten kan bevatten. Op 3 maart 2016 heeft de gemeenteraad een dergelijke generieke verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Met deze verklaring verleent de gemeenteraad een mandaat aan het college voor burgemeester en wethouders om – voor een aantal specifieke ruimtelijke ontwikkelingen – een projectafwijkingsbesluit te nemen zonder de gemeenteraad te consulteren. De realisatie van de nieuwe vrijstaande woning aan de Selterskampweg 79b Bennekom betreft een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling. Het bouwen ten behoeve van een woonfunctie (woningen, zorgcentra, woonwagens etcetera) inclusief bij die functies behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden etc.) is namelijk als specifieke ruimtelijke ontwikkeling opgenomen. Voorwaarde is dat het gaat om een bestaande woonfunctie en dat het plan ook in de nieuwe vorm, passend is binnen de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Aan deze voorwaarde wordt bij dit plan voldaan, omdat er in het huidige bestemmingsplan en feitelijke situatie sprake is een vrijstaande woning (dus een bestaande woonfunctie). Er worden in dit geval niet meer woningen mogelijk gemaakt dan het geldende bestemmingsplan toelaat. Het plan past daarmee binnen de programmatische ruimte.

#### **1.5. Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op de ruimtelijke onderbouwing van dit projectafwijkingsbesluit gegeven en wordt de gekozen procedure beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. Voor zover in deze ruimtelijke onderbouwing naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de onderbouwing opgenomen.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Beschrijving bestaande situatie

Het perceel aan de Selterskampweg 79b ligt aan de noord-oostzijde van Bennekom. Het betreft een ruim en grotendeels open perceel met daarop historische bebouwing uit 1850. Het gaat hier om een oude boerderij met een lage goot en een hoge kap en verspreide schuren rondom. De oude boerderij was in gebruik als woonhuis en is vrij klein. Daarnaast voldoet het woonhuis niet meer aan de huidige wooneisen. In de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw is deze oude boerderijkavel aan drie zijden ingesloten geraakt door nieuwe woningen aan de Selterskampweg, Lijsterbeslaan en Laarweg. Aan de noordzijde lagen tot voor kort tennisvelden. In de afgelopen jaren zijn de tennisvelden verdwenen en is het woningbouwplan Seltersshof ontwikkeld. Daarmee is het perceel aan alle kanten ingesloten geraakt en is er alleen nog een smalle toegangsweg die het perceel met de Selterskampweg verbindt. Dit heeft geleid tot een ruim en landelijke perceel ingesloten tussen de dorpsbebouwing.

De omliggende woningen zijn allemaal met de achterzijden naar het perceel gericht. Voor de woningen aan de Seltersshof geldt een goothoogte van 7m en een bouwhoogte van 9,5m. De woningen aan de Lijsterbeslaan en Laarweg bestaan uit 1 laag met kap. Aan de Selterskampweg staan enkele woningen van 2 lagen met kap. De bestaande bebouwing heeft een bijzonder historische karakter, maar is niet specifiek aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.



Bestaande situatie

### 2.2. Beschrijving ontwikkeling

De locatie vormt een bijzondere historische, landelijke enclave te midden van de dorps bebouwing. Ten aanzien van het beleid is het wenselijk om het waardevolle groene, landelijke karakter van dit perceel te behouden, zowel in ruimtegebruik als in bebouwing. Aangezien de huidige bebouwing niet is aangemerkt als monumentale of karakteristieke bebouwing kan op het perceel binnen het huidige bouwvlak een nieuwe woning gebouwd worden die voldoet aan de huidige wooneisen. Het huidige bouwvlak is echter vrij klein en ligt ook vrij dicht tegen de noordelijke erfgrans. In het plan is er daarom voor gekozen om een de woning op een centralere plek op het perceel te situeren. Uitgangspunt daarbij is dat er rekening wordt gehouden met

de omliggende woningen en dat het plan niet ten koste gaat van waardevolle bestaande groenelementen. Met het oog op de ligging op een binnenterrein blijft de bebouwing daarom beperkt in volume en hoogte, met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 10m. Ook ligt de nieuwe woning op ruime afstand van de omliggende woningen, waardoor er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy en bezonning. Op het perceel staat een waardevolle Walnoot. Deze boom is ingepast in het plan. Daarnaast is de nieuwe bebouwing op voldoende afstand van de bestaande bomen langs de erfgrans gesitueerd. Gestreefd is om de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk recht te laten doen aan het historische karakter van de plek door uit te gaan van compacte erfbouw. De garage/berging is daartoe niet achterop het perceel gesitueerd, maar vormt nu samen met de woning een bebouwd geheel. Het karakter van een groene enclave tussen de bebouwing blijft daarmee behouden.



**Toekomstige situatie**

### 3. Beleids- en wetgevingskader

#### 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

#### 3.2. Rijksbeleid

##### 3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

##### Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028): Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.

Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Samenwerkende gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plan(gebied) geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

##### 3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen

van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de voorliggende woning.

### **3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING**

Tevens is in de Structuurvisie 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). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht moet de ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijakingsbesluit, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het projectafwijakingsbesluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Overweging*

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling voor woningbouwlocaties onder de twaalf woningen. Het voorliggend plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op het perceel. Daarbij is geen sprake van toename van woning want in de huidige situatie is zowel in het huidige bestemmingsplan een vrijstaande woning toegestaan en ook feitelijk aanwezig. Daarmee past ook de nieuwe woning binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de woningbouwprogrammering. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie. De Ladder is derhalve niet van toepassing op het voorliggend plan omdat, gelet op het bovenstaande, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### **3.2.4. CULTUURHISTORIE IN RUIMTELIJKE PLANNEN**

De Modernisering van de Monumentenzorg is verwoord in een brief van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2009). De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

1. borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger sectorale regelgeving;
3. en het bevorderen van herbestemming.

Met de eerste pijler wordt ingezet op het ruimtelijk instrumentarium om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Uit artikel 3.1.6 lid 2 onder a Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vloeit voort dat rekening dient te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden in ruimtelijke plannen.

### **3.2.5. WATER**

#### 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:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- 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.

### **3.3. Provinciaal beleid**

#### **3.3.1. OMGEVINGSVISIE GELDERLAND**

De Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit projectafwijkingbesluit. Deze Omgevingsvisie is meerdere malen geactualiseerd. In deze visie staat beschreven hoe de provinciale omgeving er in de toekomst uit moet zien. Het gaat onder andere over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Het gaat vooral om een duurzame economie en een veilige leefomgeving van hoge kwaliteit.

Voor het voorliggende projectafwijkingbesluit zijn de volgende thema's van belang:

#### **Food Valley**

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken.

De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

##### **Bedrijven en bedrijvigheid**

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

##### **Onderwijs en arbeidsmarkt**

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

##### **Mobiliteit en bereikbaarheid**

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;
- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

##### **Wonen en woningmarkt**

- ✓ afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ✓ woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

##### **Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid**

- ✓ dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- ✓ anticiperen op meer extreme weersomstandigheden

### **Gelderse ladder**

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In paragraaf 3.2.3 is beschreven dat de ontwikkeling van dit projectafwijkingbesluit niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

### ***Woningbouwafspraken Regio Food Valley / 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld)***

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In 2014 heeft de provincie Gelderland een bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014) dat als uitgangspunt is gebruikt voor het voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedroeg hierbij 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. Voor Ede is toen een aantal van 4.000 woningen opgenomen. Afspraak destijds was dat frequent zou worden gemonitord. Eind 2016/ medio 2017 zijn nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die -samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren- hebben geleid tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015 (vastgesteld eind 2017). Voorzien is voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt vanaf 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in ondermeer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld).

#### **3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING**

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten. 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 Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Deze Omgevingsverordening is, net als de Omgevingsvisie, meerdere malen geactualiseerd. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. STRUCTUURVISIE BENNEKOM 2030**

Volgens de structuurvisie Bennekom 2030 (vastgesteld op 6 juli 2017) geldt voor deze locatie de ambitie om de gewaardeerde dorps- en ruimtelijke karakteristiek te behouden en waar mogelijk te versterken (ambitie 7). Het streven voor de gebieden die vallen onder deze ambitie is onder andere gericht op:

- Het beschermen van bestaande groene enclaves en restanten van voormalige agrarische percelen binnen de komgrens.

- Het behoud van de structuur van veldwegen en informele woonstraten in Bennekom-Oost en de hier nog aanwezige plantsoentjes, onbebouwde binnenterreinen en open plekken.
  - Het behouden of herstellen van licht, lucht en ruimte bij toekomstige transformaties in het hele dorp.
  - Het in stand houden van de allure van de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek (royale villa's op grote kavels). Verdere verdichting en nivellering van de variatie in bebouwing wordt tegengegaan.
- Er wordt terughoudend omgegaan met sloop-nieuwbouw op binnenterreinen en nieuwbouw op incidentele percelen die nog als open plekken bewaard zijn gebleven.

In het voorliggende plan wordt de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning en blijft de groene enclave behouden. Het voorliggende plan voldoet daarmee aan de kaders zoals opgenomen in deze structuurvisie.

#### **3.4.2. WELSTANDNOTA**

Voor het gebied is de Welstandsnota 2013 van kracht. Binnen de algemene criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving. In de Welstandsnota maakt dit gebied deel uit van de categorie "Dorpse uitbreiding". De waarde van deze buurten ligt in de dorpse informele opbouw. Er is samenhang in diversiteit, panden hebben een eigen identiteit zonder opzichtig te zijn. Tezamen met de ongedwongen ritmiek in het bebouwingspatroon zorgt dit voor een gevarieerd straatbeeld. Karakteristiek in deze uitbreidingsbuurten zijn ook de relatief grote achterterreinen. Deze zijn deels ingevuld met diepe tuinen, maar bieden hier en daar ook ruimte aan bijvoorbeeld bedrijven, scholen of andere functies. Daarentegen is er weinig tot geen openbaar groen aanwezig. Er geldt een bijzonder welstandniveau.

Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

#### **3.4.3. PARKEERBELEIDSPLAN**

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

#### **3.4.4. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN**

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

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

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

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

#### **3.4.5. WATERPLAN**

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

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'

- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

#### *Hemelwaterbeleid*

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid “*In de weer met neerslag*” d.d. 6 maart 2007 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 waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

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

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

#### **3.4.6. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE**

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

#### **3.4.7. DUURZAAMHEID EN ENERGIE**

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

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

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor

fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas.. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas. Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen.

#### **3.4.8. WOONVISIE**

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De realisatie van één vrijstaande woning (per saldo 0) aan de Selterskampweg 79b is een kleinschalige binnendorpse ontwikkeling (spoor 2). Het draagt daarnaast bij aan spoor 6 (woning wordt gerealiseerd in de nabijheid van diverse voorzieningen (onder andere in Bennekom Centrum)). De ontwikkeling gaat daarnaast uit van een klein, maar bijzonder (en exclusief) woonmilieu. Hiermee voldoet de ontwikkeling ook aan de sporen 7 en 8 van de Woonvisie.

#### **3.4.9. 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 het bestemmingsplan 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.

In paragraaf 4.5 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.

### **3.5. Conclusie beleid**

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

## 4. Onderzoek en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het plan.

### 4.1. Bedrijven en milieuzonering

#### *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 beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

#### *Situatie plangebied*

Het plan voorziet in vervanging van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen het bestemmingsvlak woongebied. Op een afstand van circa 85 meter vanaf het bouwplan is een enkel bestemming maatschappelijk gesitueerd, met een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid.

#### *Conclusie*

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen bezwaar tegen het bouwplan.

### 4.2. Bodem

#### *Beleid/regelgeving*

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde.

#### Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden met het saneren.

#### Gemeentelijk bodembeleid

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 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 vooronderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

#### *Situatie plangebied*

Op de locatie staat momenteel een woonhuis met een aantal bijgebouwen. Het overige terrein is in gebruik als weiland. Het oostelijke bijgebouw heeft ook een asbestgolfplaten dak. De platen zijn voor zover waarneembaar niet beschadigd. Het regenwater wordt niet opgevangen door dakgoten, hierdoor is besmetting van het maaiveld in de zogeheten druplaag mogelijk. Derhalve is de locatie verdacht op het

voorkomen van asbest in de bodem en is een verkennend asbestonderzoek (Rouwmaat groep, rapportnummer MT-18383, 4 september 2018) uitgevoerd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is met asbest. Er is sprake van een sterk verhoogde asbestconcentratie (140 mg/kg d.s.) in de zogenaamde 'druppelzone' ten oosten van de zuidoostelijk van de woning aanwezige schuur. De omvang van de sterke asbestverontreiniging is geraamd op circa 1,5 m<sup>3</sup>. Normaal gesproken dient een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd, maar gezien het geringe volume wordt in dit geval dat niet zinvol geacht.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot de sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging met asbest. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) draagt zorg voor de handhaving hiervan. Voor de sanering dient er een melding in het kader van de BUS (Besluit Uniforme Sanering) te worden ingediend bij de provincie.

#### *Conclusie*

Als er een beschikking is van de provincie dat is gesaneerd op basis van de acceptatie van een BUS evaluatie, is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

### **4.3. Water**

#### *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 waterhuishoudkundige 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 Bennekom 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. Daarom is de waterparagraaf niet ter toetsing naar het waterschap gestuurd.

#### *Situatie plangebied*

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

##### Vuilwater

Ter plaatse van het plangebied ligt in de openbare weg Selterskampweg een gemeentelijk gemend riool. Het afvalwater van de huidige bebouwing is niet aangesloten op het gemeentelijk riool. In het verleden is dit gedoogd en zijn afspraken gemaakt dat bij nieuwbouw op het perceel alsnog wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Met dit besluit wordt deze nieuwbouw mogelijk gemaakt en gaat de verplichting in om aan te sluiten op het gemeentelijk riool.

##### Hemelwater

Voor het perceel geldt dat, conform het Bouwbesluit, een gescheiden rioolstelsel moet worden gerealiseerd op het perceel. Het hemelwater afstromend van het dakoppervlak van de nieuwe woning en eventuele bijgebouwen mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Hiervoor moet een voorziening worden gerealiseerd waarin het hemelwater kan worden geborgen, waarna het kan infiltreren in de bodem. Op basis van het ontwerp bedraagt het dakoppervlak van de nieuwe aanbouw minder dan 500 m<sup>2</sup>. De voorziening moet daarom minimaal 20 mm kunnen bergen ten opzichte van het hemelwater afstromend van het nieuwe verharde (dak)oppervlak. Indien ook nieuwe terreinverharding wordt gerealiseerd en voorzien van kolken, dan dient dit hemelwatersysteem ook aan te sluiten op de voorziening en dient ook ten opzichte van deze verharding 20 mm in de voorziening gerealiseerd te worden. Het hemelwater dat valt op de terreinverharding mag ook afstromen naar het omringend groen op de kavel.

Infiltratie van hemelwater in de bodem is in dit plangebied geen probleem. De hoogste grondwaterstanden liggen meer dan 5 meter beneden maaiveld en de bodem bestaat uit goed doorlatende zandgrond.

#### Hoogten

Gezien de afstand naar de weg moet het bouwpeil voldoende hoog worden dat de perceelriolering onder vrijverval kan worden aangesloten op het gemeentelijk riool óf er moet op eigen terrein een pompje worden geplaatst om te kunnen lozen op het gemeentelijk riool.

#### Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

### **4.4. Ecologie**

#### Beleid/regelgeving

##### Wet natuurbescherming

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.

#### Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking 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.

#### Soortbescherming

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).

#### 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 beheer-plan 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 instandhoudings-doelstellingen 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 vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

#### Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder 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.

#### Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

#### *Situatie plangebied*

Voor deze ontwikkeling heeft er een quickscan ecologie<sup>1</sup> plaatsgevonden en naar aanleiding van de conclusies van deze quickscan heeft er ook nog nader onderzoek naar vleermuizen<sup>2</sup> plaatsgevonden.

Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat er geen vleermuizen zijn waargenomen in de te slopen bebouwing. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Overige strikt beschermde soorten worden niet verwacht binnen het plangebied en zijn ook niet te verwachten blijkt uit de resultaten van de quickscan en het nader onderzoek.

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. De zorgplicht is altijd van toepassing.

Het plangebied is niet gelegen in een beschermde natuurgebied zoals de GNN of een Natura 2000-gebied. Wel is het plangebied gelegen in de directe omgeving van de GNN en het Natura 2000-gebied Veluwe. Gezien het een verplaatsing van de bebouwing betreft is er verder geen toename van negatieve effecten te verwachten en is een nadere toetsing niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging, mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

---

<sup>1</sup> Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, kenmerk Q2018.056-Quickscan flora en fauna Selterskampweg 79b te Bennekom, 9 augustus 2018

<sup>2</sup> Nader onderzoek naar vleermuizen, kenmerk N2018.113 Nader onderzoek Vleermuizen Selterskampweg 79b te Bennekom, 19 oktober 2018

## 4.5. Cultuurhistorie

### Beleid/regelgeving

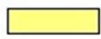
Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-) bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

### Situatie plangebied

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel 3 en kaartbijlage 3.



#### 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

#### Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

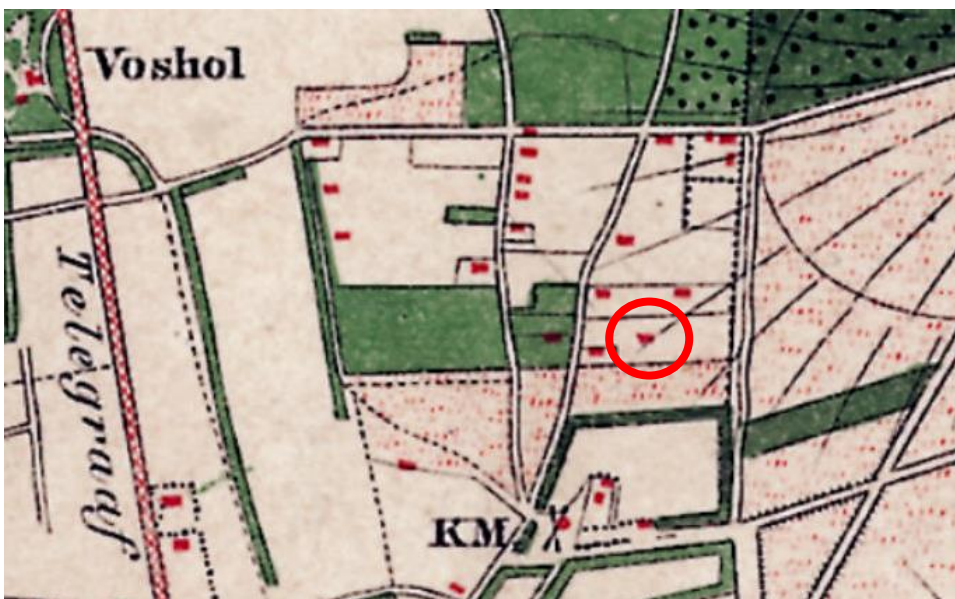
*“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse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

In deze paragraaf 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.

## Cultuurhistorische analyse

### *Ontwikkelingsgeschiedenis*

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de dorpskern van Bennekom. Blijkens het kadastraal minuut 1811-1832 (Bennekom, sectie E, perceelnummer 112) 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 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 gebied in de loop van de negentiende eeuw volledig in cultuur werd gebracht. Op de plek van het huidige plangebied is op deze kaart een agrarisch erf weergegeven. Het perceel waarop de boerderij tot stand kwam was in gebruik als bouwland. Op de Chromotopografische kaart uit 1872 is ten zuiden van het plangebied een ontginningsgrens weergegeven, die het perceel scheidde van 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 korenmolen. Paden en wegen (waaronder de Laarweg en de Korenlaan) kwamen mede om die reden op deze plek trechtervormig samen. De locatie van het erf binnen het plangebied lijkt samen te hangen met het beloop van één van de paden van deze schaapsdriфт. Blijkens de toptografische kaart uit 1890 liep direct ten oosten van de boerderij een pad. Ten gevolge van het in cultuur brengen van het ontginningsblok verdween de schaapsdriфт en daarmee ook het pad. Vermoedelijk werd het erf omstreeks 1920 met een lange toerit verbonden met de Laarweg. De ontsluiting vanaf de Selterskampweg is omstreeks 1950 tot stand gekomen.



Fragment Chromotopografische Kaart 1872 - het plangebied is rood omcirkeld

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. Het plangebied lag binnen een zone die in het uitbreidingsplan 1926 werd bestemd voor half open bebouwing. Op de herziening van het uitbreidingsplan uit 1955 is langs weerszijden van de Lijsterbeslaan bebouwing geprojecteerd. Deze straat werd aangelegd op de strook heidegronden, ten zuiden van het plangebied. Ten noorden van het plangebied werd op basis van de verschillende uitbreidingsplannen een sportterrein aangelegd, dat in 2013-2014 werd getransformeerd tot woonbuurtje.

### Cultuurhistorische waarden

#### Gebiedskarakteristiek

Het open kavel met compact erf vormt binnen de stedenbouwkundige structuur een relict van de agrarische fase van het gebied. De huidige bebouwing bestaat uit een voormalige boerderij met bijgebouwen. De boerderij dateert vermoedelijk uit het midden van de negentiende eeuw. Door latere verbouwingen is het oorspronkelijk karakter aangetast. De overige bebouwing dateert uit de twintigste eeuw. Op het erf staat een forse boom. De huidige ontsluiting vanaf de Selterskampweg is relatief jong (circa 1950).

#### *Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en karakteristieke panden*

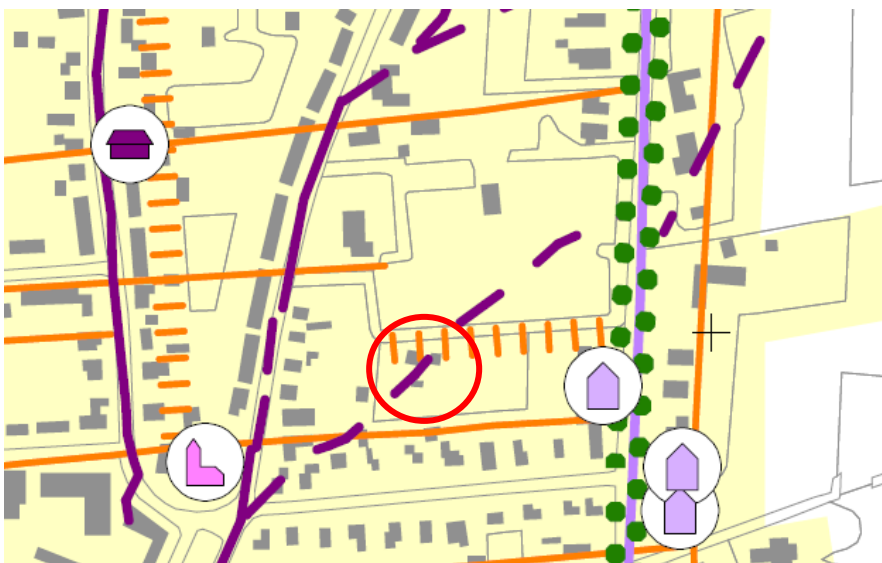
Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument of als karakteristiek pand.

#### *Historisch-ruimtelijke structuren*

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie onderstaande afbeelding) ligt de planlocatie in een gebied met hoge historisch stedenbouwkundige waarde. Het maakt onderdeel uit van het oostelijk gedeelte van de kern Bennekom, dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt getypeerd als 'Woonbuurt'. In de toelichting op de kaart wordt beschreven dat het organisch gegroeide verstedelijkte landschap in Bennekom Oost kenmerkend is voor de stedenbouwkundige opzet van dit deel van het dorp. Het structuur- en ruimtelijk beeld van de dorpsuitbreidingen ten oosten (1900-1960) van het tracé Edeseweg-Bovenweg wordt bepaald door:

"Een intact stelsel van voormalige veldwegen aangevuld met een ingeweven, fijnmaziger patroon van woonstraten met laanbeplanting en overwegend (half)vrijstaande woningen; karakteristiek zijn de zonering in woningen voor arbeiders, middenstand en gegoede klasse, de pleintjes of plantsoenen met bijzondere voorzieningen op de knopen en het langzaam 'verdampen' van het bos in de richting van het dorp (opeenvolgende stadia: bos/wonen in het bos/wonen aan de bosrand/wonen aan een laan)."

Dit structuur- en ruimtelijk beeld is in geringe mate van toepassing op het plangebied. Het open kavel met erf vormt namelijk een relict van het agrarisch verleden binnen de stedenbouwkundige structuur van de planmatige dorpsuitbreiding. Als tastbare herinnering aan deze fase van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied heeft dit open kavel met compact erf een positieve cultuurhistorische waarde. De perceelsgrens aan de zuidzijde van het plangebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde, vanwege de vroegere functie als begrenzing van het ontginningsblok tussen de Berkenlaan, Vossenweg, Selterskampweg en Platanenweg. De historische perceelsgrens aan de noordzijde van het plangebied is nog enigszins herkenbaar en heeft een positieve waarde. Tot slot blijkt uit deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie onderstaande afbeelding) dat de positie van de huidige bebouwing binnen het plangebied samenhangt met het beloop van een verdwenen weg.



Deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omcirkeld). Het plangebied ligt in een stedenbouwkundige waardevol gebied, met aan de noord- en zuidzijde van het perceel restanten van een historische perceelsgrens (oranje lijnen). De ligging van het erf hangt samen met het beloop van een verdwenen pad (paarse streepjeslijn).

### Conclusie

De bestaande bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijks- of gemeentelijk monument of karakteristiek pand. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de sloop van deze bebouwing. Ten aanzien van het planvoornemen geldt dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd aan de westzijde van het perceel, op de plek van het historische erf. De oude boom wordt daarbij ingepast in de nieuwe erfinrichting. Geconcludeerd wordt dat het oude erf met agrarische bebouwing door de voorgenomen ontwikkeling weliswaar verdwijnt, door de compacte opzet van het nieuwe erf en de relatie met de oude boom doet het ruimtelijk ontwerp recht aan het bijzondere karakter van deze plek.

## 4.6. Archeologie

### Beleid/ regelgeving

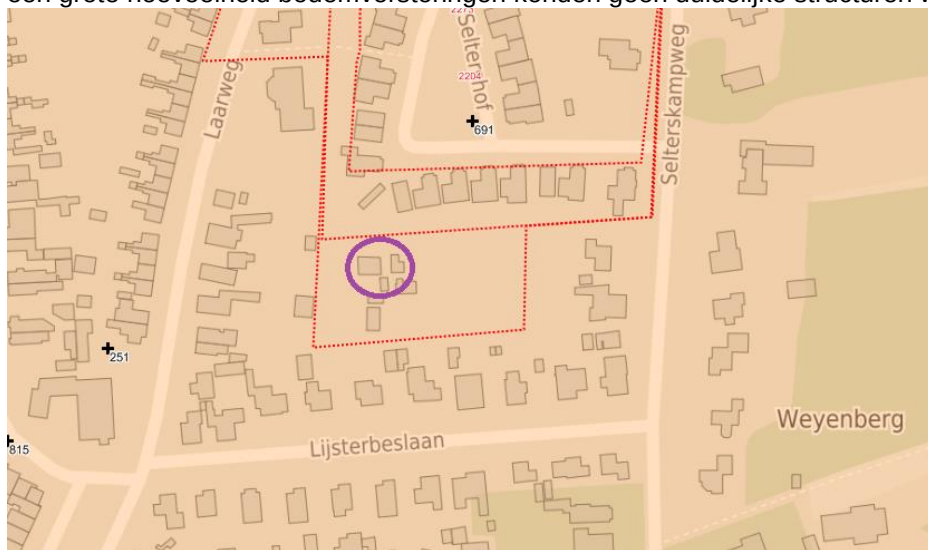
In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 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 steelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij ruimtelijke plannen rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

### Situatie plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013)<sup>3</sup> heeft het plangebied een oranje kleur (zie onderstaande figuur). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

In het Seltershof, direct ten noorden van onderhavig plangebied, zijn archeologische resten (vindplaats 691) aangetroffen tijdens een booronderzoek (2007), een proefsleuvenonderzoek (2011) en een begeleiding (2013). De resten bestaan uit nederzettingsresten uit de Late IJzertijd tot en met de moderne tijd. Vanwege een grote hoeveelheid bodemverstoringen konden geen duidelijke structuren worden herkend.



Uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met plangebied in de paarse cirkel

<sup>3</sup> Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffes, 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.

Het bovengenoemde booronderzoek (2007)<sup>4</sup> is ook uitgevoerd in onderhavig plangebied. Hieruit bleek dat de bodem in onderhavig plangebied grotendeels onverstoorde is en dat een holtpodzolgrond aanwezig is. In het noordwesten van onderhavig plangebied zijn enkeerdgronden waargenomen.

Ca. 100 m ten westen van onderhavig plangebied is in 1960 een IJzertijd urn met crematieresten gevonden (vindplaats 251).

Ca. 200 m ten westen van onderhavig plangebied is in 2017 een aantal ijzerslakken gevonden (vindplaats 815). De datering en context van de ijzerslakken is onbekend.

Het plangebied is momenteel deels bebouwd en bestaat deels uit tuin / braakliggend terrein. De ouderdom van de huidige bebouwing is niet exact bekend. De diepte van de funderingen van de huidige bebouwing is ook onbekend. Het deel van het terrein dat momenteel onbebouwd is, is in het verleden nooit bebouwd geweest.

#### *Conclusie*

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is er een dubbelbestemming in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande, zullen deze regels van toepassing blijven. Voor bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden. Het onderhavige plan blijft binnen deze vrijstellingsgrenzen. Archeologisch onderzoek is voor onderhavig plan niet noodzakelijk.

### **4.7. Verkeer en Parkeren**

#### *Beleid/regelgeving*

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie.

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

#### *Situatie plangebied*

Het plangebied is gelegen binnen een verblijfsgebied (Bennekom oost). Alle omringende wegen zijn dus erftoegangswegen waar de maximum snelheid 30 km/u is. De toename aan het aantal verkeersbewegingen door dit plan op de omringende wegen is zeer beperkt en kunnen deze wegen ook wel verwerken. Dit plan zal dan ook nauwelijks tot geen nadelige invloed hebben op de verkeersveiligheid.

Binnen het plangebied is op eigen erf voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

#### *Conclusie*

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

### **4.8. Geluid**

#### *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

---

<sup>4</sup> Smole, L. et al. 2007. Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen, Hof van Keltenwoud. Synthegraa rapport P0501836 Doetinchem

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 gezoneerde 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

#### *Situatie plangebied*

Het plan voorziet in vervanging van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de invloedssfeer van een aantal 30 km/u verkeerswegen. Aangezien de verkeersintensiteit over de verkeerswegen zeer beperkt is (minder dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal), kan zonder verdere berekeningen geconcludeerd worden dat ter plaatse de vervangende nieuwbouwwoning zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

#### *Conclusie*

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

## **4.9. Luchtkwaliteit**

### *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<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

#### *Situatie plangebied*

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt is sprake van vervangende woningbouw. Er is geen sprake van toevoeging van woningen. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.10. Externe Veiligheid**

#### *Beleid/regelgeving*

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

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

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

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

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

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

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. 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. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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.

#### *Situatie plangebied*

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

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.11. (Brand-)Veiligheid**

#### *Beleid/regelgeving*

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 subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

#### *Situatie plangebied*

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullende voorwaarden.

#### *Conclusie*

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende plan mogelijk te maken.

### **4.12. Groen**

#### *Beleid/regelgeving*

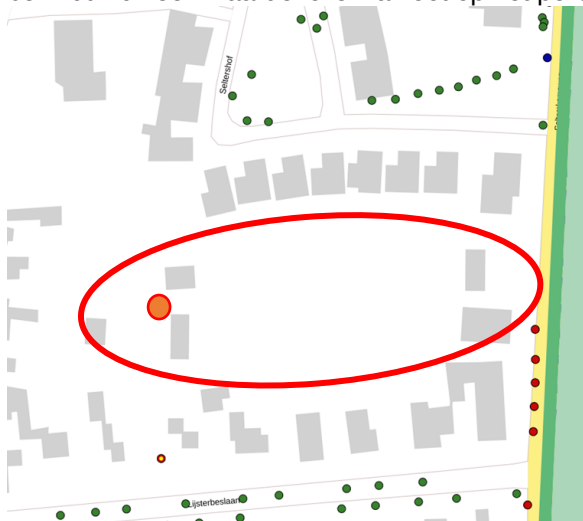
In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld 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, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. 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.

#### *Situatie plangebied*

De te ontwikkelen locatie ligt buiten de door de gemeente vastgelegde hoofd- en wijkgroenstructuur. Er bevindt zich een waardevolle walnoot op het perceel. Deze waardevolle walnoot is ingepast in dit plan.



#### *Conclusie*

Vanuit Groen zijn geen belemmeringen om dit plan mogelijk te maken.

### **4.13. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen**

#### *Beleid/regelgeving*

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;

- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

#### *Situatie plangebied*

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.

#### *Conclusie*

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

## **5. Economische uitvoerbaarheid**

### **5.1. Algemeen**

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

### **5.2. Economische uitvoerbaarheid**

#### **5.2.1. EIGENDOM**

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend onder gemeente Bennekom, sectie E, nummer 4002. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 3855 m<sup>2</sup>. Het plangebied betreft particulier eigendom.

#### **5.2.1. PLANSCHADE**

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

#### **5.2.2. KOSTENVERHAAL**

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een projectafwijkingsbesluit een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

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

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die worden gemaakt in het kader van het projectafwijkingsbesluit. Alle overige kosten komen voor rekening van de aanvrager van het projectafwijkingsbesluit.

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst wordt gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

## **6. Vooroverleg en zienswijzen**

### **6.1. Vooroverleg**

In het kader van het Besluit omgevingsrecht vooroverleg ex. artikel 6.18 is aan diverse instanties een korte omschrijving van het plan gemaild. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

#### *Informatie omwonenden*

De initiatiefnemer heeft in december 2018 bewoners van de aangrenzende percelen uitgenodigd en zijn plan aan hen toegelicht.

### **6.2. Zienswijzen en vaststelling**

Het ontwerp projectafwijakingsbesluit wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode krijgt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

## 7. Bijlagen

1. Verkennend asbestonderzoek, rapportnummer MT-18383, 4 september 2018
2. Quicksan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, kenmerk Q2018.056-  
Quicksan flora en fauna Selterskampweg 79b te Bennekom, 9 augustus 2018
3. Nader onderzoek naar vleermuizen, kenmerk N2018.113 Nader onderzoek Vleermuizen  
Selterskampweg 79b te Bennekom, 19 oktober 2018
4. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, RAAP-rapport 2500, in te zien via [www.ede.nl](http://www.ede.nl)