

Onderbouwing BOPA

Bennekom, Edeseweg 117

Gemeente Ede



WWW.KUBIEK.NU

Onderbouwing BOPA

Bennekom, Edeseweg 117

Gemeente Ede

PLANGEGEVENS

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en begrenzing planlocatie.....	5
1.3.	Vigerend Omgevingsplan	6
2.	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie.....	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Gewenste situatie	10
2.3.	Stedenbouwkundige inpassing	11
2.4.	Architectonische uitwerking, DBL architecten	13
3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2.	Besluit kwaliteit leefomgeving.....	17
3.2.	Provinciaal beleid.....	18
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	18
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	19
3.2.3.	Regionale Woonagenda 2.0 / woningbouwafspraken Regio Food Valley	20
3.2.4.	Uitgangspuntennotitie aanpak Cultuur en Erfgoed (2021).....	20
3.3.	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1.	Structuurvisie Bennekom 2030	21
3.3.2.	Omgevingsvisie Ede 2040	22
3.3.3.	Woonvisie Ede 2030.....	23
4.	Effecten op en van de fysieke leefomgeving	25
4.1.	Omgevingsveiligheid	25
4.2.	Water	27
4.3.	Gezondheid en milieu	28
4.4.	Luchtkwaliteit.....	28
4.5.	Geluid	29
4.6.	Trilling.....	30

4.7.	Bodem.....	31
4.8.	Geur.....	32
4.9.	Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.....	32
4.10.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	33
4.11.	Cultuurhistorie en archeologie.....	34
4.12.	Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte.....	37
4.13.	Flora en fauna.....	37
4.14.	Milieubelastende activiteiten.....	40
4.15.	Duurzaamheid.....	41
4.16.	Parkeren en verkeer.....	43
4.17.	Kabels en leidingen.....	44
4.18.	Milieueffectrapportage.....	44
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	46
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
5.2.1.	Participatie.....	46
5.2.2.	Procedure.....	46
Eindconclusie		47

Bijlagen:

1. Rapportage BOEi
2. Plattegronden huidige situatie
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Verkennend bodemonderzoek
5. QuickScan flora & fauna
6. Stikstofdepositieberekening, incl. bijlagen
 - a. Berekening bouwfase
 - b. Berekening gebruiksfase
7. Participatieverslag

1. Inleiding

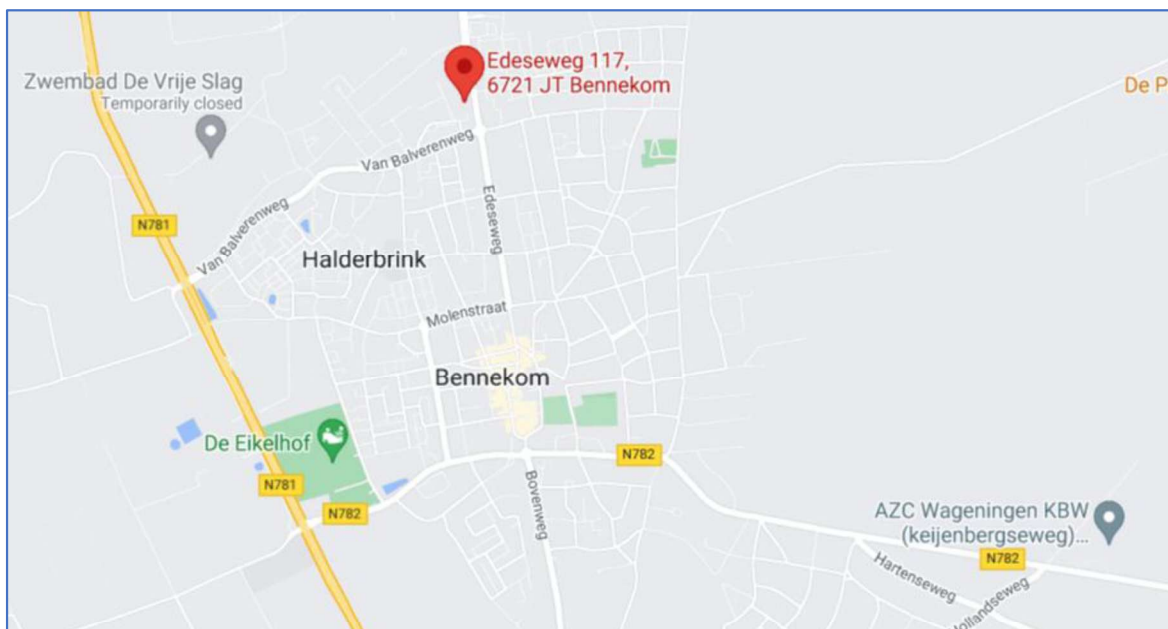
1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer wenst 19 woonzorgappartementen en 1 beheerderswoning te realiseren in de Villa Oud Vossenhol die uitgebreid wordt met een nieuwbouw in de tuin gekoppeld met een transparant tussenlid. De woonkamer in de bestaande villa blijft behouden als gezamenlijke ruimte voor de woonzorgappartementen. Het aantal woonzorgappartementen zal gelijk worden verdeeld over de bestaande villa en de nieuwbouw. De noodzaak tot een nieuwbouw is mede onderbouwd door een onderzoek van BOEi waarvan de rapportage als bijlage 1 is toegevoegd. Met de nieuwbouw ontstaat voldoende ruimte om de villa in gebruik te nemen voor woonzorgappartementen met gemeenschappelijke voorzieningen. De nieuwbouw is vormgegeven vanuit een zorgvuldig ontwerpproces met waardering voor de stedenbouwkundige situatie en de villa als rijksmonument.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden afgeweken van het omgevingsplan om het voornemen alsnog planologisch te regelen. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met deze onderbouwing wordt dit gemotiveerd.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

De woonvilla aan de westzijde van de Edeseweg 117 te Bennekom is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Bennekom. Het plangebied wordt ontsloten door de Edeseweg. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie E, perceel 10131. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Situering plangebied Edeseweg 117 (bron: Google Maps 2022)



Perceelsaanduiding Edeseweg 117 (bron: Kadastrale kaart.com)

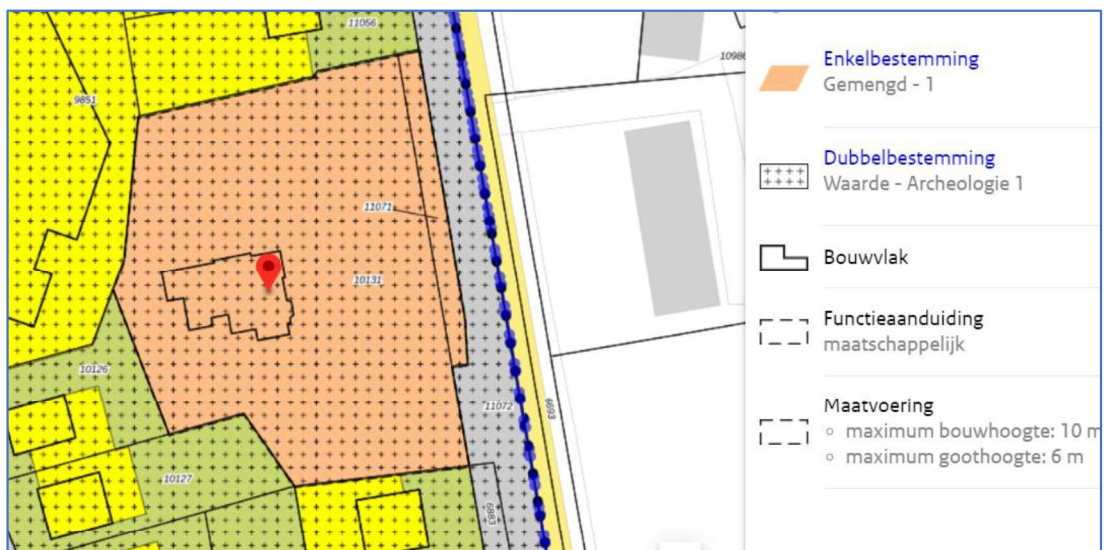
1.3. Vigerend Omgevingsplan

Het plangebied ligt in het omgevingsplan van de gemeente Ede. Dit omgevingsplan bestaat op locatie van het plangebied uit de bruidsschatregels en uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het bestemmingsplan 'Bennekom-West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ede op 28 juni 2012. In het bestemmingsplan kent de planlocatie de enkelbestemming 'Gemengd - 1' met de functieaanduiding 'maatschappelijk'. Daarnaast kent de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. kantoor- en/of praktijkruimte;
2. wonen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan;
4. aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
5. nutsvoorzieningen;
6. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
7. parkeervoorzieningen;
8. groenvoorzieningen;
9. waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

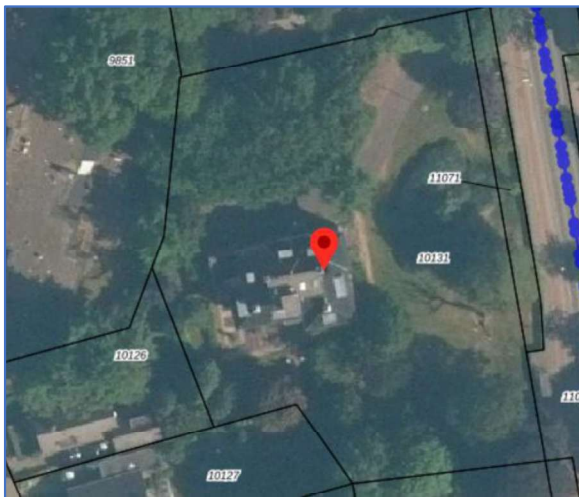


Uitsnede bestemmingsplan Bennekom-West, perceel Edeseweg 117 (bron: Ruimtelijke Plannen.nl)

2. Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

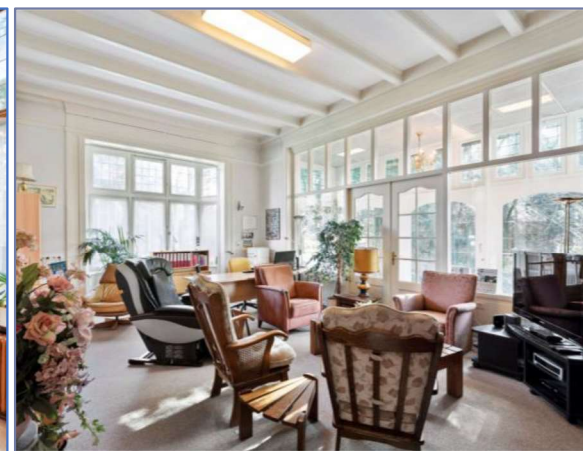
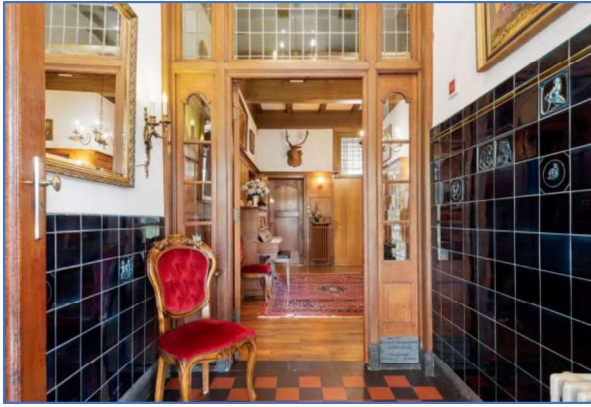
2.1. Bestaande situatie

Momenteel is de villa tijdelijk in gebruik als studentenwoning. Het pand bestaat uit een kelder, begane grond en twee verdiepingen. Er zijn veertien slaapkamers aanwezig verdeeld over de begane grond en de verdiepingen. Op de verdiepingen zijn in totaal drie badkamers aanwezig. Er is een dakterras op de eerste verdieping aanwezig. Het pand is tevens voorzien van een lift. De plattegronden van de huidige situatie (kelder, begane grond en verdiepingen) zijn te vinden in bijlage 2. Rondom de villa is een ruim perceel gelegen met veel groenbeplantingen, passend bij het landschapskarakter van de omgeving



Edeseweg 117 Bennekom, huidige situatie (bron: Google Maps)







Foto's villa Oud Vossenhol huidige situatie (bron: Funda.nl)

2.2. Gewenste situatie

Initiatiefnemer wenst 19 woonzorgappartementen en 1 beheerderswoning te realiseren verdeeld over de bestaande Villa Oud Vossenhol en de nieuwbouw. De nieuwbouw wordt met een transparant tussenlid aan de Villa gekoppeld. In de bestaande villa worden de gezamenlijke voorzieningen gesitueerd zoals een gezamenlijke woonkamer grenzend aan een gezamenlijke tuin. De woonzorgappartementen worden verdeeld over de bestaande villa en de nieuwbouw. De woonzorgappartementen met 24 uurszorg zijn bedoeld voor ouderen met geheugen problematiek/dementieel syndroom en/of problemen t.a.v. het voeren van de eigen regie van hun leven. De appartementen in de nieuwbouw worden voorzien van een keukenblokje waardoor de bewoners een grote mate van zelfstandigheid kunnen behouden. De begane grond van Villa Oud Vossenhol zal gebruikt worden voor algemene ruimten, gemeenschappelijke woonkamers en de beheerderswoning. De oorspronkelijke staat van het pand zal zoveel mogelijk behouden blijven in verband met de monumentale status. Monumentale onderdelen van het interieur worden niet aangepast. Opdrachtgever wil de villa verduurzamen, middels na isolatie van de het dak met een hoogwaardige isolatiefolie onder de pannen. De monumentale waarden van de villa worden zo gerespecteerd en het aanzicht van de kap en gootlijnen blijven behouden, terwijl het wooncomfort toe neemt en er een forse energiebesparing mogelijk is. Wat goed aansluit op de duurzaamheidsambities en het gebouw klaar maakt voor de toekomst. Ook wordt de beglazing vervangen door isolerend monumentenglas. Warmte-koudeopslag lijkt niet haalbaar voor dit rijksmonumentale wooncomplex waardoor er voorlopig een

gasaansluiting blijft. Op het dak van de nieuwbouw worden zonnepanelen geplaatst, zodat deze niet nodig zijn op het monumentale dak van de Villa. En er is ruimte voor zonneboilers op het dak.

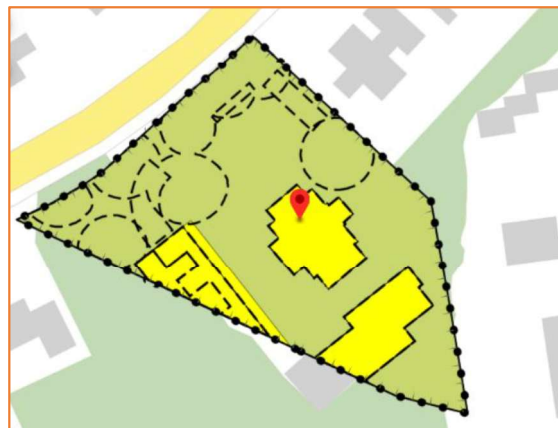
Rechts naast de monumentale villa wordt terugliggend van de rooilijn een bijgebouw gerealiseerd met 11 woonzorgappartementen. De nieuwbouw is met de villa verbonden middels een transparant tussenlid. De nieuwbouw bestaat uit een volume van 1 laag met een kap en is in schaal en vorm ondergeschikt aan het hoofdhuis. Vergelijkbaar met de relatie van een villa met traditioneel 'koetshuis'.

De oprijlaan wordt teruggebracht in oorspronkelijke staat en vormt een halve cirkel. Parkeren is voorzien in twee parkeerhavens (2x4 plaatsen), waarvan 1 bestaand, aan beide van de oprijlaan. Een vergelijkbaar plan binnen de gemeente Ede is het bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50'. Dit plan is goed vergelijkbaar aangezien hier ook woningen zijn toegevoegd op het perceel van een karakteristieke villa.



Heelsumseweg 50 (bron: Ruimtelijke plannen.nl)

Referentiemateriaal Bestemmingsplan Bennekom,



2.3. Stedenbouwkundige inpassing

Uitgangspunt van het plan is Villa Oud Vossenhol toekomstbestendig te maken, door zorgvuldige renovatie en restauratie en te verduurzamen waar mogelijk, zonder de rijksmonumentale en cultuurhistorische waarden aan te tasten. Het landschapsplan gaat uit van herstel en doortrekken van de oorspronkelijke oprijlaan en onderhoud en nieuwe aanplant van de bestaande groenstructuren langs de oprijlaan. Hierin zijn ook 2x vier parkeerplaatsen opgenomen om aan de parkeervraag te voldoen.

Het bijgebouw is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw en is teruggeplaatst achter het groen, als ware een koetshuis. Het is middels een transparant tussenlid aan de villa verbonden. De aansluiting op de villa bevindt zich op de plaats in de zijgevel waarin het verleden een eerdere uitbreiding gedaan is, dat is duidelijk zichtbaar in de donkerdere kleur van het metselwerk.



Verkleuring van het metselwerk door eerdere uitbreiding, hier sluit het tussenlid aan op de villa.



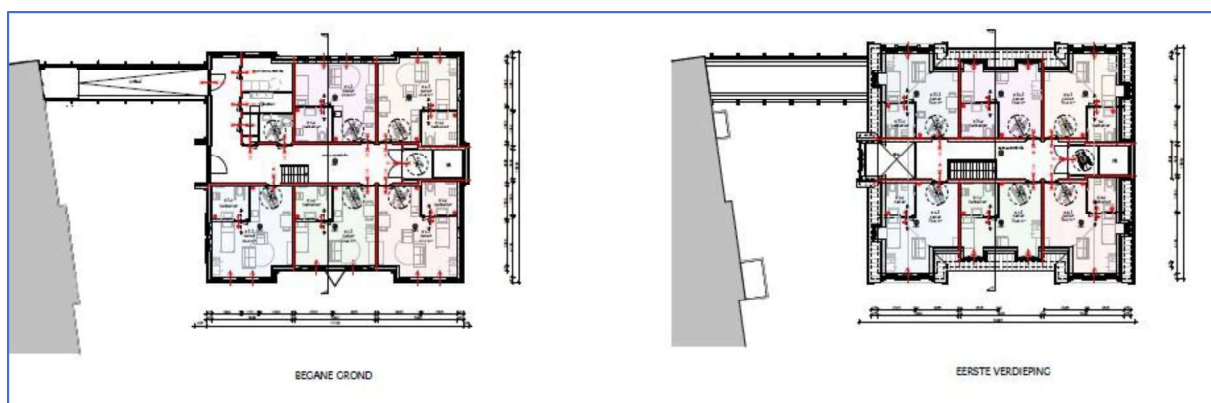
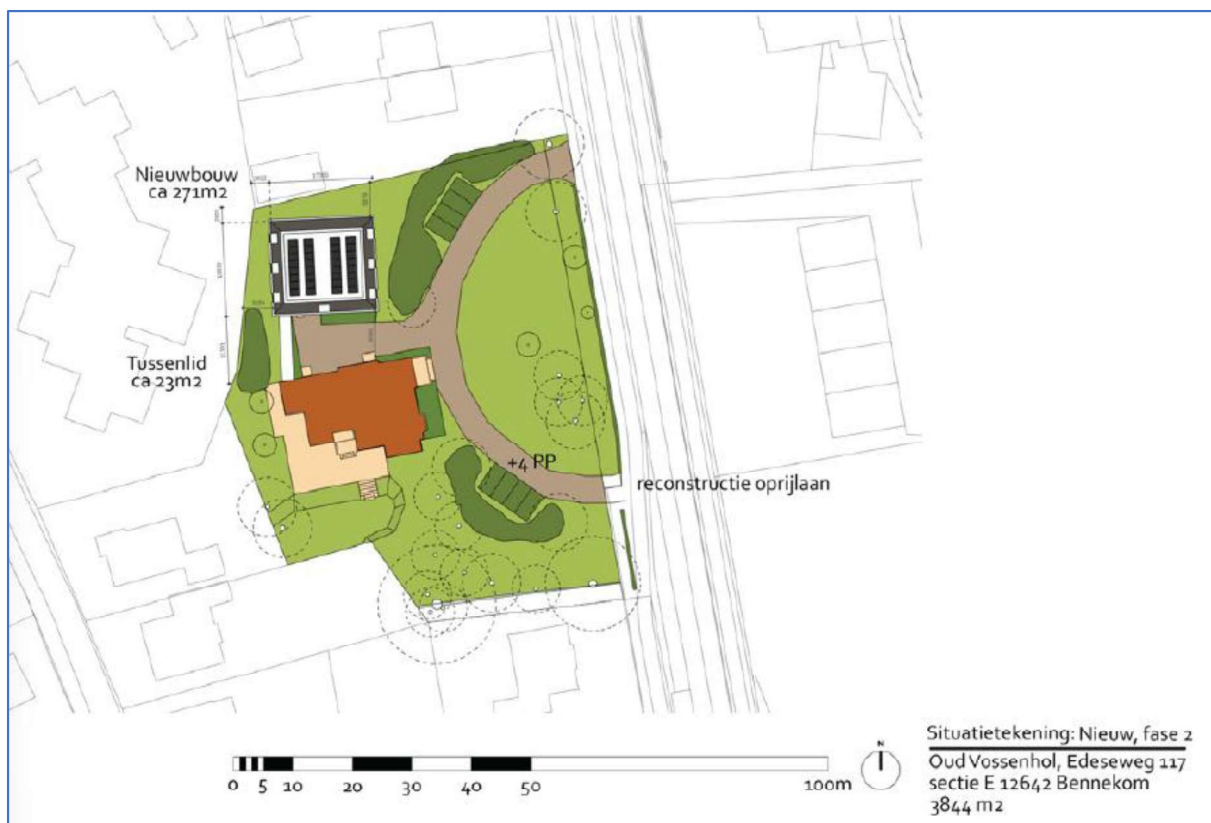
Kasteel Hoekelum met koetshuis (wit bijgebouw)



Stedenbouwkundig principe, Villa met 'koetshuis', als ondergeschikt bijgebouw

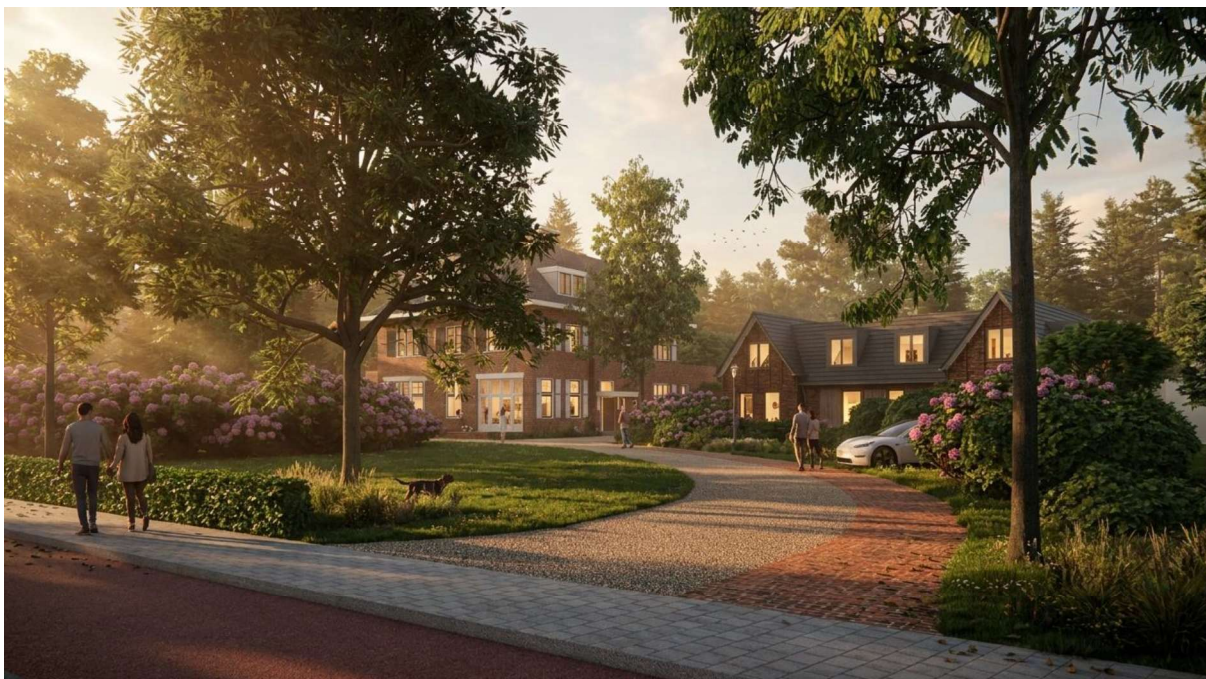
2.4. Architectonische uitwerking, DBL architecten

1. Villa Oud Vossenhol –Door [REDACTED] is een schetsontwerp voor de indeling van de villa opgesteld. Met gemeenschappelijke woonkamers, algemene ruimten en beheerderswoning op de begane grond en 8 woonzorgappartementen op de 1^e en 2^e verdieping.
2. Toevoegen nieuwbouw –Door [REDACTED] is een nieuwbouw ontworpen met 11 eenheden verbonden met een transparant tussenlid.



Begane grond, 5 eenheden in nieuwbouw 1 eenheid in bestaand (beheerderswoning)	1 ^e verdieping, 4 eenheden in bestaand, 6 eenheden in nieuwbouw	2 ^e verdieping, 4 eenheden in bestaand
---	--	--

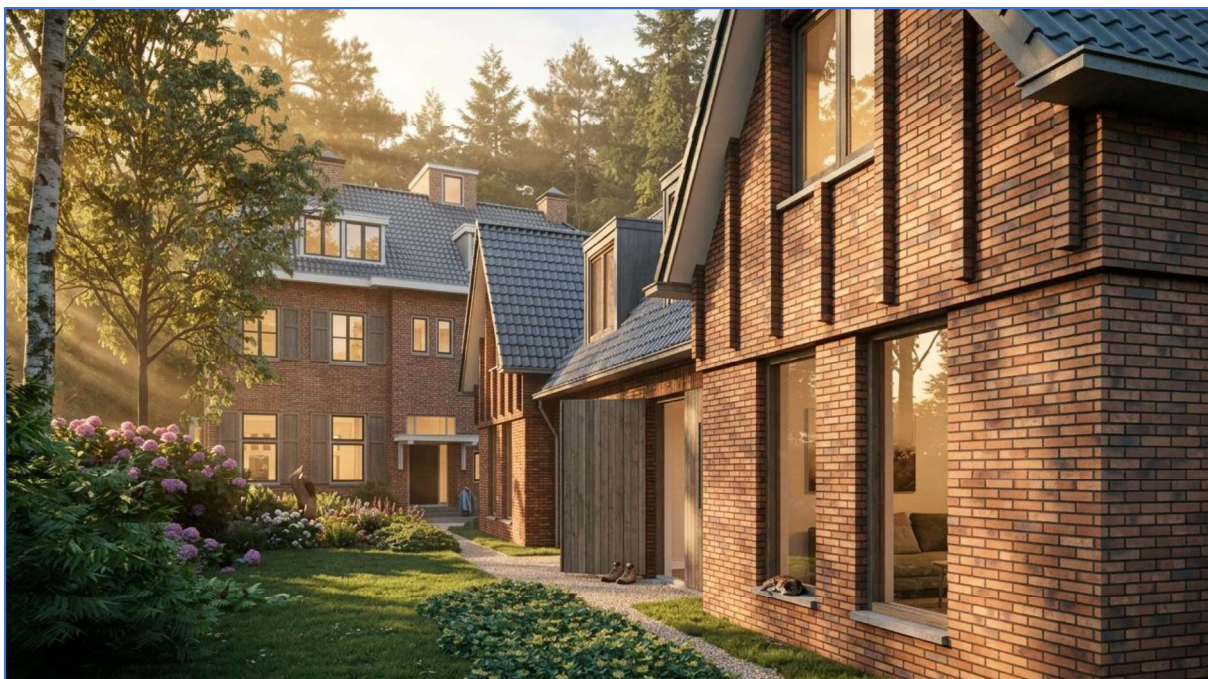
Plattegronden gewenste situatie indeling appartementen in villa Oud Vossenhol ()



Schetsontwerp oprijlaan, met recht de nieuwbouw op het perceel Edeseweg 117 (bron: [REDACTED])



Sfeerbeeld hoofdentree Oud Vossenhol, met transparant tussenlid en rechts het bijgebouw (bron: [REDACTED])



Sfeerbeeld nieuwbouw, als eigentijds koetshuis opgenomen in het groen. (██████████)

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen (afdeling 5.1):

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk dat minister ontheffing verleend van de instructieregels.

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Met het initiatief zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is door de provincie Gelderland vastgesteld op 19 december 2018. Het centrale thema van de omgevingsvisie is 'Naar de toekomst: een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland'.

Gelderland stelt daarbij de volgende onderwerpen centraal; het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering en internationalisering. Deze onderwerpen vragen stevige antwoorden en oplossingen van de provincie als investering in de toekomst. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt, niet alles kan zomaar. Hierdoor zullen keuzes gemaakt moeten worden door de provincie. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zal in gesprek moeten gaan met de inwoners en samen keuzes moeten maken over de vraagstukken die voorliggen en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland.

De gemeente wil investeren in de volgende belangen:

1. Gezond en veilig

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. Voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. Aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.



2. Schoon en welvarend

Een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Planspecifiek

Het voorliggend initiatief maakt Villa Oud Vossenhol past binnen 'Gaaf Gelderland' het maakt bestaand erfgoed toekomstbestendig. Door renovatie en verduurzaming (toepassen van glas met betere isolerende waarden waar mogelijk) en inbreiding door middel van nieuwbouw (met zonnepanelen) op het perceel. Het initiatief voldoet daardoor aan de doelstellingen omtrent een goed woon- en leefklimaat en het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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 provincie Gelderland vastgesteld op 2 januari 2024. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Planspecifiek

Het perceel is gelegen binnen de themakaart 'Ruimtelijk beleid' met de aanduiding 'Windenergie aandachtsgebied'. In de gebieden met deze bepaling is het opwekken van zonne- en windenergie mogelijk. Onderhavig initiatief zal met toekomstig gebruik zonne-energie opwekken, zodoende past de ontwikkeling bij de regelgeving van de omgevingsverordening.

3.2.3. Regionale Woonagenda 2.0 / woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren. Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

Planspecifiek

Met het planvoornemen worden er 19 woonzorgappartementen met 24 uurszorg en een beheerderswoning gerealiseerd voor kwetsbare ouderen met geheugen problematiek/dementieel syndroom en/of problemen t.a.v. het voeren van de eigen regie van hun leven. Dit sluit goed aan op de groeiende vraag naar kwalitatief hoogwaardige woonzorg binnen de regio. Hierdoor wordt er middels inbreiding meer woonruimte gerealiseerd in de gemeente Ede, passend bij de extra woningbehoefte zoals benoemd in de regionale woonagenda 2.0 en de woningbouwafspraken Regio Food Valley.

3.2.4. Uitgangspuntennotitie aanpak Cultuur en Erfgoed (2021)

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

In de Uitgangspuntennotitie aanpak Cultuur en Erfgoed 2021 wordt door de provincie Gelderland het volgende gesteld: "Het erfgoed, zowel het materiële als het immateriële, is van belang voor het historisch besef en benadrukt onze gezamenlijke identiteit. Als drager van het verleden verdient het onze bescherming. Ons erfgoed is het behouden waard vanwege de historische waarde, het belang voor de leefomgeving en de verbindende kracht. Het karakteristieke erfgoed, de culturele infrastructuur en de vele culturele activiteiten versterken de aantrekkelijkheid, de beleving en de identiteit van Gelderland als krachtig vestigingsgebied om te wonen en te werken, voor recreatie en toerisme. Gelderland is rijk aan cultuur en erfgoed. We zijn trots op onze monumenten, historische

landschappen, festivals, musea, theaters en op onze makers. Gelderland biedt een klimaat waarin onze cultuur en ons erfgoed tot bloei komt en waar we zoveel mogelijk mensen van laten meegenieten."

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

- Behoud en ontwikkeling van monumenten zodat ons erfgoed in stand gehouden wordt;
- Behoud en versterking van erfgoedwaarden in (ruimtelijke) plannen;
- Bevorderen van kennis en innovatie in de erfgoedsector om ons erfgoed toekomstbestendiger te maken;
- Het beschermen van archeologische vondsten en archeologisch zichtbaarder maken voor inwoners en toeristen. In het cultuur en erfgoedbeleid van de Provincie Gelderland wordt een belangrijk accent gelegd op de beleving van mensen. Daarbij wordt een balans gezocht tussen de maatschappelijke, economische en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed.

Planspecifiek

Met het beoogde initiatief wordt de monumentale woonvilla 'Oud Vossenhol' (monumentnr. 523574, status: rijksmonument) gerestaureerd en verduurzaamd voor de toekomst. Het gebouw blijft in grote lijnen behouden, intern worden er aanpassingen gedaan zodat er woonzorgappartementen met 24 uurszorg in het pand gerealiseerd kunnen worden. De delen die aangepast dienen te worden zijn niet monumentaal, waardoor er geen schade wordt toegebracht aan het pand. De bestaande lift in de woonvilla blijft indien mogelijk behouden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Bennekom 2030

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

Het is voor het voorzieningenaanbod 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.

Planspecifiek

De beoogde woonzorg ontwikkeling met 24 uurszorg haakt op een aantal punten aan bij de ambities uit de structuurvisie. Er zijn meer woningen nodig in Bennekom. De ambitie daarbij is om de kwaliteit van het aanbod en de gemengde sociale structuur te vergroten. Specifieke doelgroepen moeten bediend worden, waarbij transformatie van bestaand (leegstand) vastgoed de voorkeur heeft. Met het behoud van de woonvilla en het toevoegen van de nieuwbouw ontstaat een gezond en rendabel woonzorgconcept voor de komende 20-30 jaar. De locatie aan de Edeseweg en de randvoorwaarden voor wat betreft inpassing, behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden en architectonische kwaliteit maken noodzakelijk dat een duurder woonmilieu wordt nagestreefd. Een voorwaarde voor zowel in- als uitbreiding is het aantonen van de behoefte door middel van kwantitatief en kwalitatief onderzoek.

Het plan leidt tot een hoogwaardig woonmilieu, met respect voor het verleden van het perceel en met aandacht voor de (groene) omgeving. Daarmee wordt wel aangesloten bij andere ambities uit de structuurvisie. De ontwikkeling draagt tevens bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische kenmerken van de woonvilla en het perceel.

3.3.2. Omgevingsvisie Ede 2040

In deze Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Ede de toekomst voor de leefomgeving voor de periode tot 2040. Drie sleutelbegrippen staan daarin centraal: dierbaar, duurzaam en dynamisch.

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.
- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. We willen duurzaam omgaan met onze leefomgeving. Rentmeesterschap is dan een term die bij Ede past.
- Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Wat betreft wonen zijn de volgende doelstellingen gevormd:

- Gevarieerd woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming
- Dorpen bouwen voor eigen behoefte en behoud van voorzieningen
- Aan zuidkant van Foodvalley bouwen voor de (boven)regionale behoefte

Bennekom wordt op de kaart van de omgevingsvisie Ede 2040 aangeduid als dorp waarbij hoofdgroen- en waterstructuren in de kernen behouden moeten blijven. De planlocatie ligt in een gebied waar Veluwe stads- en dorpsmilieu's worden gekoesterd.



Aanduiding (rode cirkel) plangebied op Omgevingsvisiekaart Ede 2040

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan het Veluwe dorpsmilieu en groenstructuren blijven behouden, doordat de ontwikkeling van kleinschalige aard is en waar nodig landschappelijk wordt ingepast.

3.3.3. Woonvisie Ede 2030

In de woonvisie van Ede staat het streven naar de Edese Woondroom beschreven. Daarbij zijn er een aantal uitgangspunten die de kern van de visie op het wonen beschrijven:

1. Groeien met kwaliteit
 - Groei wordt voornamelijk opgevangen in Ede Stad, dorpen groeien gematigd.
 - Ede groeit met kwalitatieve focus
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
 - Verder doorontwikkeling bestaand nieuwbouwprogramma
 - Ruimte voor binnenstedelijke en -dorpse inbreiding
 - Ruimte geven aan herontwikkeling van bestaand vastgoed (bestaand vastgoed naar woningen)
3. Betaalbare woningvoorraad
 - Grotere goedkope huur- en koopwoningvoorraad in Ede-Stad, Bennekom en Lunteren
 - Grotere goedkope koopwoningvoorraad in de kleinere dorpen
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
 - Voor iedere portemonnee is passende en betaalbare huisvesting voorhanden verspreid over de diverse wijken in de stad en in de dorpen.
 - Jong en oud wonen samen in wijken en dorpen
 - Gevarieerde en onderscheidende woonmilieus die zowel bestaande inwoners als nieuwe doelgroepen aanspreekt.
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
 - Een duurzame woningvoorraad.
 - De woningvoorraad is levensloop- en toekomstbestendig gebouwd.

- Bewustwording bij oudere doelgroepen om eigen woning tijdig aan te passen aan mogelijke zorgvraag (bijvoorbeeld programma Woonbewust) of om tijdig door te stromen.
- 6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
 - Inwoners van de gemeente Ede beschikken op korte afstand over kwalitatief hoogwaardige voorzieningen.
 - Voorzieningen voor ouderen en andere doelgroepen op wijk- en dorpsniveau
 - Het wonen in Ede wordt geïdentificeerd en herkend met voorzieningen die typisch zijn voor Ede en de Food Valleyregio.
- 7. Wonen in het groen
 - Behoud en versterking van groen en natuur in bestaande woongebieden.
 - Sterke aandacht voor ontwikkeling of behoud van groen en natuur op nieuwbouwlocaties in stad en dorpen.
- 8. Wonen in Food Valley
 - Inspelen op nieuwe doelgroepen en bijbehorende nieuwe woonwensen; ruimte voor exclusieve en/of bijzondere woonmilieus.
 - Verbinden thema 'food' met (nieuwe) leefomgeving.
 - Ede is in staat studenten en afgestudeerden (CHE, Wageningen UR) blijvend te binden aan de gemeente/regio.

Planspecifiek

Het initiatief sluit aan bij meerdere uitgangspunten van de woonvisie. Het initiatief draagt bij aan een binnenstedelijke inbreiding en herontwikkeling van bestaand vastgoed (transformatie en uitbreiding woonvilla naar woonzorgappartementen met 24 uurszorg) met zoveel mogelijk behoud van de natuur. Tevens wordt het pand verduurzaamd middels zonnepanelen op de nieuwbouw en het plaatsen van nieuw glas en draagt daarmee bij aan een duurzame woningvoorraad. Door de lift in het pand zijn de woningen levensloopbestendig en kunnen ook ouderen hier goed wonen. De nieuwbouw wordt ook geschikt gemaakt voor woonzorg (ruime (zorg) badkamer in ieder appartement).

Tijdens de planvorming hebben gemeente en initiatiefnemer overleg gevoerd over de beoogde doelgroep en de betaalbaarheid van de appartementen. Het plan is haalbaar voor verschillende doelgroepen die we onderscheiden in de segmenten sociaal (€850/mnd), betaalbaar (1050/mnd) en vrije sector (€1200/mnd). Een haalbare verdeling is in maart 2025 gesteld op: 6 eenheden sociaal, 6 eenheden betaalbaar en 8 eenheden vrije sector. Voor het dekken van maandelijkse kosten wordt PGB budget gebruikt en kan gebruik worden gemaakt van zorgtoeslag en financiële tegemoetkomingen. Hierdoor wordt het ook voor ouderen met een lager inkomen een toegankelijke optie.

4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving.

4.1. Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

Aandachtsgebieden

Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenziingsregels gegeven in het Bkl.

Beoordeling

[illegible]

26

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.2. Water

Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beoordeling

De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een primaire waterkering, in het kustfundament, bij grote rivieren of in het IJsselmeergebied. De instructieregels uit het Bkl met betrekking tot deze gebieden zijn daarom niet van toepassing.

Hemelwater

Het hemelwater infiltreert op eigen terrein. De hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld en infiltreren middels een grindkoffer direct op eigen terrein. De nieuwbouw wordt voorzien van een Mos Sedum dak om water te bufferen en langer vast te houden. De oprijlaan wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende half verharding (moraine grind 8-16mm) en de parkeervakken in grasbetonklinkers.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3. Gezondheid en milieu

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), slagschaduw van windturbines (paragraaf 5.1.4.4a), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6). In de volgende paragrafen komen deze milieuaspecten aan bod.

Beoordeling

In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op gezondheid en milieu. Specifiek draagt het initiatief bij aan gezondheid door het realiseren van woningen met zorg. Verder wordt de groene en gezonde omgeving zo veel mogelijk in stand gehouden.

Conclusie

De aspecten gezondheid en milieu vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) altijd worden beoordeeld. Dit geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten, voor het realiseren van een tunnel van ten minste 100 meter en bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Daarnaast zijn er aandachtsgebieden aangewezen waarbinnen getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof gaat dat om Amsterdam/Haarlem, Arnhem, Eindhoven, Etten-Leur, 's-Gravenhage/Leiden, Rotterdam/Dordrecht en Utrecht. Voor alleen fijnstof gaat het om de gemeenten Asten, Barneveld, Bernheze, Ede, Leudal, Nederweert, Scherpenzeel en Venray.

Het project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij, als de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de 1,2 µg/m³ blijft. Dan hoeft niet getoetst te worden aan te rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling is gelegen in een van de aandachtsgebieden uit het Bkl (aandachtsgebied voor fijnstof). Daardoor is getoetst of het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is de NIBM tool ingevuld. Deze is te downloaden via [deze link](#). De grens ligt bij 500 extra vervoersbewegingen per dag. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling wordt gezien als NIBM. Verdere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op de Atlas Leefomgeving.

Stof	jaar 2019	jaar 2020	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	17,8 µg/m ³	14,2 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	18,8 µg/m ³	16,7 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	11,0 µg/m ³	9,5 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

In de huidige situatie aan de Edeseweg liggen de concentraties ver beneden de omgevingswaarden. Voor wat betreft PM₁₀ geldt dat er net niet wordt voldaan aan de advieswaarde, maar zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Geluid

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidaanachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsaandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en bestaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsaandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Een gpp is het gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt.

Beoordeling

Een woning met zorgfunctie wordt beschouwd als een geluidsgevoelig gebouw, waardoor nagegaan moet worden of de locatie is gelegen in een geluidsaandachtsgebied of geluidsproductieplafond. De locatie is niet gelegen binnen een geluidsproductieplafond van een (spoor)weg of industrieterrein. Wel ligt het plan binnen een geluidsaandachtsgebied / op korte afstand van meerdere drukke wegen, waardoor akoestisch onderzoek nodig is. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt, dat alleen het geluid vanwege de geluidbronsoort gemeentewegen hoger is dan de standaardwaarde van 53 Lden, maar lager dan de grenswaarde van 70 of 75 Lden. Een overschrijding van de standaardwaarde treedt alleen op ter plaatse van het bestaande monumentale gebouw. Het geluid van de rijksweg is niet hoger dan de standaardwaarde van 50 Lden.

Alle nieuwe zorgwoningen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel. Ook zijn de gezamenlijke buitenruimten geluidluw. Gezien de situatie en het berekende geluid, zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om het geluid bij alle nieuwe zorgappartementen te reduceren tot de standaardwaarde.

Ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid is het gecumuleerde geluid bepaald. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen wat aanvaardbaar is. Het gecumuleerde geluid bedraagt maximaal 55 dB. Rekening houdend met alle geluidbronsoorten, beschikken alle nieuwe geluidgevoelige zorgappartementen over minimaal één geluidluwe gevel. Ook zijn de gezamenlijke buitenruimten geluidluw. Daarom wordt gesteld dat er bij het plan sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie.

Om een goed leefklimaat te realiseren, geldt er een minimum aan de karakteristieke geluidwering (GA;k) van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied en een verblijfsruimte. Hierbij moet worden uitgegaan van een gezamenlijk geluid van 55 dB. De gemeente moet het gezamenlijke geluid op de gevel(s) vastleggen in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.6. Trilling

Wettelijk kader

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

Beoordeling

In de buurt van het plangebied is geen spoor gelegen. Het plangebied ligt minstens op minstens 250 meter afstand van een spoor waardoor verder onderzoek naar trillingshinder niet nodig is.

Conclusie

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Bodem

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van de Bruidsschat.

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar wonen met zorg op een locatie waar nu de gemengde functies zijn toegestaan. Ten aanzien van het initiatief zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Om deze reden is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het noordelijke terreindeel ter plaatse van de beoogde nieuwbouw is onderzocht. De licht verhoogde concentraties (lood, kwik, PAK, PCB en minerale olie) in grond en (zink, nikkel,

cadmium en barium) in het grondwater geven vanuit de Omgevingswet geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen;

- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor de beoogde herinrichting.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.8. Geur

Wettelijk kader

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie. Gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de Bruidsschat. Hierin wordt nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

Beoordeling

Een woning met zorg betreft een geurgevoelig gebouw. Aangezien er in de nabijheid van de locatie geen geurveroorzakende activiteit plaatsvindt, ontstaan er geen belemmeringen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat regels met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de

Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. De invulling hiervan wordt grotendeels overgelaten aan gemeenten en provincies. Op rijksniveau worden er onder meer regels gesteld over de kust, over de Waddenzee en het Waddengebied, over het zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (de ladder voor duurzame verstedelijking) en over cultureel erfgoed. De ontwikkeling is niet in of nabij de kust, de Waddenzee of het Waddengebied gelegen, waardoor die instructieregels niet van toepassing zijn. De laatste twee onderwerpen, de laddertoets en cultureel erfgoed, komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.10. Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

- a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling

Voor onderhavig initiatief dient eerst vastgesteld te worden of er sprake is van verstedelijking. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel'-grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een ruimtebeslag van 500 m². De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Voorliggend initiatief betreft een de uitbreiding van een bestaande stedelijke functie voor minder dan 500 m². Het doorlopen van de laddertoets is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.11. Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

Beoordeling cultuurhistorie

Het initiatief voor de nieuwbouw is onderzocht door BOEi. Als bijlage 1 is de rapportage van het onderzoek toegevoegd. In deze rapportage is een korte samenvatting opgenomen.

VILLA 'Oud Vossenhol'

Villa 'Oud Vossenhol' gebouwd in 1912 in opdracht van de Amsterdamse bankier Joan Nachenius naar ontwerp van de architect B.J. Ouëndag. De villa is gelegen aan de westzijde van de Edeseweg binnen de bebouwde kom van Bennekom in de gemeente Ede. De tuin rondom de hoger gelegen villa was oorspronkelijk vele malen groter. Grenzend aan de villa bevindt zich een terras. Twee bakstenen korte steektrappen aan de zuid- en de westzijde geven toegang tot de lagergelegen tuin. De steektrap aan de zuidzijde wordt aan weerszijden geflankeerd door een geprofileerde bakstenen pilaar opgetrokken in kruisverband afgesloten door een natuurstenen geprofileerde afdekplaat. In de natuurstenen imposten staat links 'oud' rechts 'vossenhol'.

De bewoners

Vanaf 1912 tot 1938 is de villa particulier bewoond, onder meer door de heer Nachenius, vanaf 1926 door Matth Meiske uit Johannesburg, die onder meer het glas-in-lood raam met de afbeelding van het Uniegebouw in Pretoria in de hal liet aanbrengen.

Vervolgens is het pand na een veiling in handen gekomen van de Stichting Ziekenverpleging van de Commanderie Nederland der Johanniterorde te Bennekom. Hiermee wijzigt de functie van woonhuis in ziekenhuis. Omwille van deze functie is in het pand een lift aangebracht en is een aantal deuren vervangen door bredere exemplaren.

Na de bouw van een streekziekenhuis in Bennekom in 1957 wordt de villa van 1962 tot 1982 gebruikt als gezinsvervangend tehuis voor jonge gehandicapte vrouwen. In de daaropvolgende vijf jaren heeft

de villa geen duidelijke bestemming. Sinds 1987 wordt de villa weer particulier bewoond in combinatie met kantoorruimte.

Architectuurhistorische waarde

'Oud Vossenhol' heeft architectuurhistorische waarde, de goed geconserveerd gebleven villa in Um 1800-stijl naar ontwerp van de landelijk bekende architect B.J. Ouëndag, is deels gewijzigd in 1938 vanwege de nieuwe bestemming als ziekenhuis. Zowel in het in- als het exterieur bevinden zich waardevolle elementen als de detaillering van de kozijnen, de betonnen balkons, het glas-in-lood en de goed bewaard gebleven eet- en muziekkamer. Uit 1938 resteert de installatie van de lift.

Cultuurhistorische waarde



Luchtfoto uit de jaren vijftig.

De cultuurhistorische waarde van het pand bestaat uit de aanpassingen die zijn gedaan door kunstenaar en ontwerper G.W. Dijsselhof (o.a. muurschilderingen met sjabloontechniek) en door de nieuwe eigenaar vanaf 1926 M.C.A. Meischke (aanbrengen gebrandschilderd raam in het trappenhuis met een detail van de Uniegebouwen die Meischke in Zuid-Afrika heeft gebouwd in de periode 1910-1913). Daarna is het pand ingericht als een ziekenhuis voor de 'Stichting Ziekenverpleging van de Commanderie Nederland der Johanniterorde te Bennekom'

en heeft het, met name tijdens de Tweede Wereldoorlog, een belangrijke functie. Ook daarna dient het gebouw een belangrijke functie als tehuis voor jonge gehandicapte vrouwen.

Oud Vossenhol wordt in 1982 verkocht en komt in de handen van een projectontwikkelaar die de villa wil slopen. In deze jaren start de gemeente Ede met de ontwikkeling van een eigen monumentenbeleid. Burgers spannen zich in voor het behoud van de villa. De lokale pers volgt deze acties op de voet. De villa wordt op 26 september 1984 bij collegebesluit als eerste pand in de gemeente Ede op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. De eigenaren vanaf 1987 hebben de villa weer in haar oude staat weten te herstellen en voor bewoning geschikt gemaakt. In 2001 volgde de aanwijzing tot Rijksmonument.



*Villa Oud Vossenhol, Edeseweg 117, 6721 JT Bennekom
Rijksmonument*

'Oud Vossenhol' toont aan dat behoud van oude villa's nog altijd mogelijk is, ook met de moderne economische verhoudingen. Voorliggend initiatief heeft als uitgangspunt van de herontwikkeling dat het behoud van de villa weer mogelijk wordt door een architectonisch ondergeschikte nieuwbouw toe te voegen. Ook de tuin en waardevol groen kan behouden blijven.

Stedenbouwkundige waarde

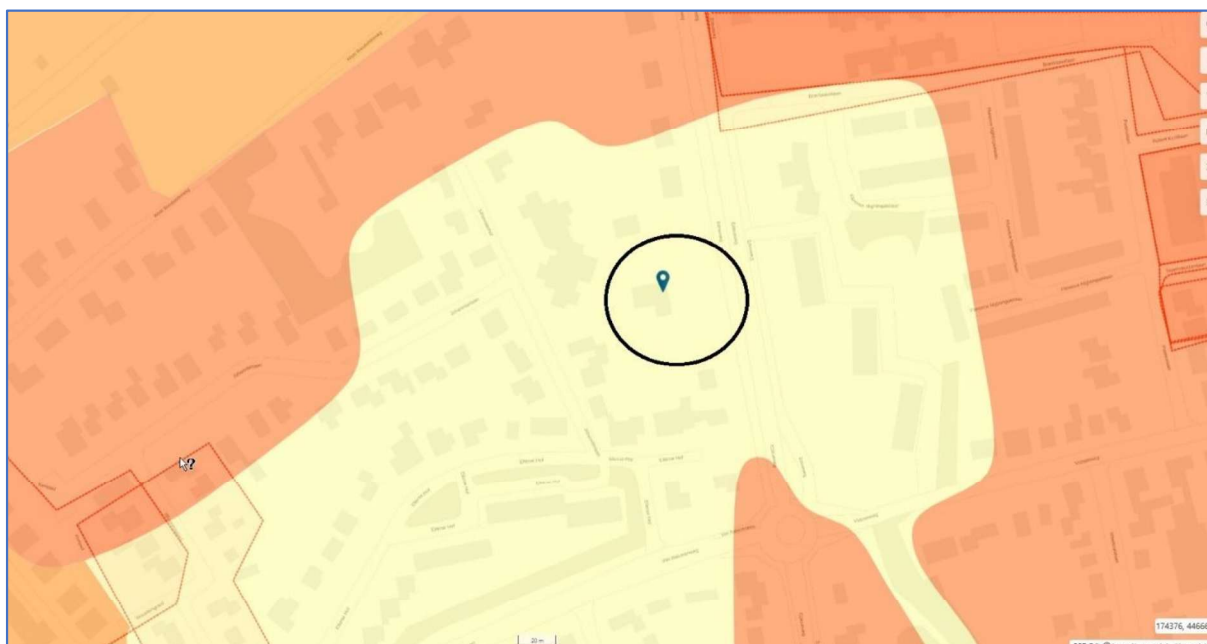
De huidige villa 'Oud Vossenhol' bevindt zich op de plek van het voormalige 'Oud Vossenhol' uit 1901 tegenover 'klein Vossenhol' binnen de bebouwde kom van Bennekom in de gemeente Ede. Stedenbouwkundig gezien zijn de gebouwen geplaatst nabij de historische buitenplaats 'Landgoed Hoekelum'. Het park rondom het kasteel Hoekelum is aangelegd in landschapsstijl. Kenmerkend zijn weiden met verspreide boomgroepen, slingerende paden en lanen in oud beuken- en eikenbos. Het park vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen de Veluwe en de Gelderse Vallei. Beide gebouwen zijn dankzij deze ligging waardevol met betrekking tot het behouden van het landschapskarakter van de omgeving. Samen versterken de gebouwen het historisch, Veluws dorpsmilieu en vormen ze een herkenningspunt in de buurt.

Cultuurhistorische analyse

Bij de inventarisatie van cultuurhistorische waarden in het onderhavige plangebied is (mede) gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede. In het rapport in bijlage 1 is de inventarisatie en onderbouwing terug te vinden.

Beoordeling archeologie

In onderstaande figuur is het plangebied te zien zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013 en 2022). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is.



Conform het archeologisch beleid (Peen 2012: Archeologie in evenwicht; Erfgoednota 2018) is onderzoek in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting noodzakelijk wanneer de totale omvang van de bodemverstoring groter is dan 5000 m². Dat is hier niet het geval.

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het

plangebied middelhoog. Uitvoering van de activiteit zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.12. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte

Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter – en goedkoper – gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het voormalig Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallele Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor *deep sea* gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvanginstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijksvaarwegen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Daarnaast is er in het plangebied geen openbare buitenruimte aanwezig, waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking. Gezien de doelgroep wordt er met het initiatief uiteraard rekening gehouden met de toegankelijkheid.

4.13. Flora en fauna

Wettelijk kader

Er moet te allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor

Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS-calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt te allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle

passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

Beoordeling

Initiatiefnemer is voornemens 19 woonzorgappartementen en een beheerderswoning te realiseren in het bestaande rijksmonument een nieuw te bouwen gebouw. De villa en nieuwbouw worden door een tussenlid aan elkaar gekoppeld. De initiatiefnemer heeft een sloopvergunning gekregen voor de (huidige) bestaande bijgebouwen en een aantal bomen. Er wordt daarom uitgegaan van een situatie waarbij de locatie bouwrijp gemaakt is.

De voorgenomen activiteit betreft een flora- en fauna-activiteit, waardoor een quickscan flora en fauna is uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling leidt tot significante negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Gebiedsbescherming

- Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden ten aanzien van provinciaal beleid;
- Een negatief effect van fysieke activiteiten op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden.
- Een negatief effect van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie niet uitgesloten worden. Geadviseerd wordt om een stikstofdepositieberekening te laten uitvoeren.

Stikstof

Om te beoordelen wat de effecten op Natura 2000-gebieden zijn, is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Het rapport, inclusief bijlagen, is opgenomen in bijlage 5. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Veluwe en ligt op circa 455 meter afstand van het plangebied. De AERIUS-calculator 2025 geeft als uitkomst van de berekening dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Voor beschreven project ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie vindt er dan ook geen meetbare verhoging van de depositie NO_x plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De AERIUS Calculator 2025 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen.

Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van het geldende stelsel onder de Omgevingswet is dan ook niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

- Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties voor vleermuizen, beschermde plantensoorten, beschermde vissen en kreeftachtigen, reptielen en beschermde ongewervelden;

- Bij het snoeien van *Prunus laurocerasus* (laurierkers), moet dit plaatsvinden buiten de kwetsbare periode (april-juli) tussen juli en begin augustus. Indien in de winter wordt gesnoeid moeten takken met eitjes worden ontzien.
- Voor de aanwezige vogelsoorten geldt dat het uitvoeren van voorgenomen activiteiten buiten de broedperiode moet plaatsvinden of er dient een broedvogelscan te worden uitgevoerd. Globaal loopt de broedperiode in de periode half maart tot half augustus;
- Er dient te allen tijde gewerkt te worden conform de specifieke zorgplicht.

Houtopstanden

Er dient contact opgenomen te worden met de gemeente Ede om na te gaan welke regels van toepassing zijn.

Om te beoordelen wat de effecten op Natura 2000-gebieden zijn, is er al wel een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Het rapport, inclusief bijlagen, is opgenomen in bijlage 5. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Veluwe en ligt op circa 455 meter afstand van het plangebied. De AERIUS-calculator 2024 geeft als uitkomst van de berekening dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Voor beschreven project ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie vindt er dan ook geen meetbare verhoging van de depositie NO_x plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De AERIUS Calculator 2024 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen.

Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van het geldende stelsel onder de Omgevingswet is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaand vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.14. Milieubelastende activiteiten

Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overal, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieubelastende activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen.

Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022 worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Edeseweg 117 met de afwisseling van functies (wonen, zorg en andere maatschappelijke functies), worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Woningen met zorg worden in het kader van milieubelastende activiteiten gezien als gevoelige functies. Echter liggen er geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een onderzoek milieubelastende activiteiten is niet nodig.

Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.15. Duurzaamheid

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag; het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van de energieprestatie;

Beoordeling

Verduurzaming van Oud Vossenhol

Voor villa Oud Vossenhol worden maatregelen getroffen om het historische rijksmonument in te kunnen zetten als woonzorgcomplex. Hierbij is het van belang dat de monumentale waarde zoveel als mogelijk behouden blijft, maar dat de nieuwe gebruikers wel het comfort kunnen ervaren zoals zij dit mogen verwachten van een woonzorgcomplex. Hiervoor zijn én worden diverse maatregelen getroffen waarbij steeds de overweging gemaakt zal worden wat de monumentale impact op het monument is en hoe het wooncomfort verbeterd kan worden.

Uiteindelijk is er gekozen voor een verantwoorde aanpak renovatie/restauratie van het monument om toch voldoende wooncomfort voor de toekomstige functie te kunnen geven. De gewenste/getroffen maatregelen zijn:

- Verantwoorde aanpak voor het verduurzamen en herstellen van de hellende kap;
- Verantwoorde aanpak voor het renoveren, verduurzamen en herstellen van de dakkapellen;
- Het voorzien van Monuglas in de dakkapellen en op de eerste verdieping (daar waar bewoners slapen);
- Het vervangen van de bitumen dakbedekking en het platte dak voorzien van nieuw afschotisolatie.
- Door bovenstaande maatregelen wordt het monument nauwelijks tot niet aangetast, maar biedt dit wel veel meer comfort aan de toekomstige gebruikers van villa Oud Vossenhol.

Installatietechnische uitgangspunten

In de nieuwe situatie zal deels een nieuw installatiesysteem toegepast worden. Dit installatiesysteem is duurzamer en kan efficiënt ingericht worden in de transformatie van Oud Vossenhol. Omdat het een monument is met beperkte mogelijkheden om wijzigingen in aan te brengen, is zorgvuldig gekeken naar een geschikt en duurzaam systeem. Hiervoor is gekozen voor een hybride systeem met zonnecollector en boilervat. De zonnecollector wordt op het platte dak geplaatst en is niet zichtbaar vanaf de grond. Het boilervat zal verhit worden door de zonnecollector en waar nodig bijgestookt worden door een cv-ketel. Dit hybridesysteem biedt in de basis een heel duurzaam systeem en kan t.a.t. warm water leveren

door de aangesloten cv-ketel. Op de dakpannen worden geen zonnepanelen of zonnecollectoren geplaatst.

Het collectieve hybride systeem zal aangesloten worden op de bestaande leidingen. Extra benodigde (stand)leidingen worden niet in het zicht geplaatst, maar zullen geleid worden door constructies of boven verlaagde plafonds met een indifferente monumentwaarde. Dit geldt alleen voor de situatie waarbij het bestaande leidingwerk niet voldoende capaciteit heeft om de nieuwe badkamers te kunnen voorzien.

Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan de gestelde duurzaamheidsambities en maakt het monument toekomstbestendig.

4.16. Parkeren en verkeer

Parkeren auto

Op basis van de parkeernorm 2022 (Bennekom) kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor verzorgd wonen mobiliteitsklasse C geldt een parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen per eenheid. Voor de locatie geldt dan een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met een pand van 20 eenheden m² in rest bebouwde kom in een zeer sterk stedelijk gebied. Er is tevens uitgegaan van de situatie dat er alleen bewoners komen te wonen met een zorgindicatie.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Tevens wordt er op eigen terrein voldoende voorzien in fiets parkeren.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Edeseweg.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van de CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Hierin is gekeken naar een 'Koop, huis, vrijstaand' met een verkeersgeneratie van 7,8 – 8,6 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 7,8 – 8,6 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een pand in rest bebouwde kom in een sterk stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een 'Huur, appartement, duur' geldt een kencijfer van 5,2 – 6,0 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 104 – 120 mvt/etmaal.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 96,2 – 111,4 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.17. Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan Bennekom-West) is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.18. Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (hierna: SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J.11 uit bijlage V Ob), waardoor beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect).

Kenmerken van het project

In de gewenste situatie worden er 19 woonzorgappartementen en een beheerderswoning gerealiseerd, verdeeld over de bestaande Villa Oud Vossenhol en de nieuwbouw. De nieuwbouw wordt

met een transparant tussenlid aan de Villa gekoppeld. In de bestaande villa worden de gezamenlijke voorzieningen gesitueerd zoals een gezamenlijke woonkamer grenzend aan een gezamenlijke tuin.

Locatie van het project

Het plangebied is gelegen aan de aan de Edeseweg 117 in Bennekom. Het plangebied ligt circa 455 meter van de Veluwe.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In deze onderbouwing worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor deze BOPA is het dan ook niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Omgevingswet. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Participatie

Direct betrokkenen zijn geïnformeerd over voorliggend initiatief en op 3 oktober 2024 is er een inloopmiddag georganiseerd waar de laatste plannen en ontwikkelingen zijn gedeeld. Het participatieverslag is als bijlage 6 bijgevoegd.

5.2.2. Procedure

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

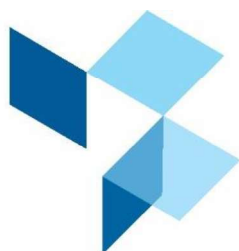
Eindconclusie

In deze onderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling aan de Edeseweg in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast blijkt uit deze onderbouwing dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. Om dit te beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving aspecten (voor zover relevant) nader onderzocht en afgewogen.

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Ook worden omliggende woningen en bedrijven in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Ede en voorziet het initiatief in de toevoeging van zorgwoningen waarmee het een bijdrage levert aan zorgvraag.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.



kubiek