

Startnotitie en communicatieplan

Gebiedsontwikkeling Bennekom-West

Gemeente Ede

Gebiedsontwikkeling Bennekom-West

Startnotitie en communicatieplan

Gemeente Ede

Rapportnummer: P204359.002/TST

Opdrachtgevers: **RPW Projecten B.V.**

dhr. A.C. Bons & dhr. J.G. Reijersen van Buuren
Nobelstraat 18
3846 CG HARDERWIJK
T +31 [0]88 786 85 60
arthur@rvbengineering.nl
www.rvbengineering.nl

Ingenious Living B.V.

dhr. A. van den Ham
Vendelier 6
3905 PA Veenendaal
T +31 [0]31 855 19 60
arjan@ingenious.nl
www.ingenious.nl

Firma van Ginkel

Driestweg 1
6721 NG Bennekom

Opsteller: T.G.H. Strikers

Status: DEFINITIEF

Datum: 10 februari 2022

**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV**

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl



Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Globale ambitie voor het gebied	6
1.2	Doelstelling startnotitie	7
2	Projectdefinitie	8
2.1	Aanleiding project	8
2.2	Afbakening en eigendom.....	10
2.3	Beknopte gebiedsbeschrijving.....	11
2.4	Geldende bestemmingsplannen.....	13
2.5	Waardevolle en monumentale bomen	14
2.6	Marktruimte en behoefte.....	15
2.7	Confrontatie gebiedskoers en marktsituatie.....	17
2.8	Probleemstelling en oplossingsrichting.....	18
2.9	Doelstelling.....	18
3	Kwaliteiten, ambities en doelstellingen	20
3.1	Consultatieronde onder direct omwonenden.....	20
3.2	Analyse van het gebied (SWOT)	22
3.3	Visie op gebied	23
3.4	Wonen	23
3.5	Stedenbouw en landschap	24
3.6	Biodiversiteit en ecologie	26
3.6.1	Programma biodiversiteit gemeente Ede	26
3.6.2	Wettelijke en beleidsmatige kaders	26
3.7	Verkeer	29
3.8	Overige ambities en uitgangspunten	30
3.8.1	Geluid, luchtkwaliteit en milieucontouren	30
3.8.2	Externe veiligheid	31
3.8.3	Water.....	31
3.8.4	Bomen	32
3.8.5	Cultuurhistorie en archeologie	33
3.8.6	Bodem	33
3.8.7	Stikstof.....	34

3.8.8	Energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie	34
4	Juridische aspecten en financieel	36
5	Proces en participatie.....	37
5.1	Vervolgproces.....	37
5.2	Participatie.....	37
5.3	Rollen initiatiefnemers en gemeente Ede	37
5.4	Samenwerking en Besluitvormingsproces.....	37
5.5	Participatiedoelen	38
5.6	Gesprekspartners	39
5.7	Communicatieagenda.....	40
6	Bijlagen.....	43

**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV**

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

1 Inleiding

De kernrandzone ten westen van Bennekom biedt ruimte aan uiteenlopende functies. Agrarische en niet agrarische bedrijvigheid, wonen en sport wisselen elkaar af. Aan westelijke zijde is deze kernrandzone begrensd door het tracé van de Dr. W. Dreeslaan, die Ede en Wageningen met elkaar verbindt. Het projectgebied is op onderstaande luchtfoto aangeduid.

Het gebied is geïdentificeerd als zone waar nieuwe woon- en werklocaties kunnen ontstaan. Dit is nader bevestigd in de [Structuurvisie Bennekom 2030](#) (juli 2017) waarbinnen dit gebied is aangeduid als 'Entreezone Bennekom' en tevens als uitbreidingslocatie voor woningbouw is benoemd. Ook in de Ontwerp-Omgevingsvisie Ede 2040 is dit gebied zowel onderdeel van de KennisAs-ontwikkeling als van de compacte groei van Bennekom. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.1.



Aanduiding projectgebied (witte stippellijn)

1.1 Globale ambitie voor het gebied

Een drietal initiatiefnemers heeft gezamenlijk het initiatief genomen om het gebied te ontwikkelen. Daarbij beogen zij een plan te ontwikkelen dat niet alleen goed aansluit bij de actuele woningbehoefte in Bennekom, maar ook leidt tot een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt onder meer gevonden in het inpassen en versterken van de karakteristieke laanstructuur die door het gebied loopt. Deze vertegenwoordigt belangrijke cultuurhistorische en ecologische waarden, die behouden blijven en verder versterkt worden.

Ook biedt de ontwikkeling van het gebied kansen om de uitstraling van de westflank van Bennekom verder te accentueren. Bij dit laatste wordt aangesloten bij de ambitie om aan de westzijde van het gebied een entreezone te creëren, onderdeel van de Kennis-As ontwikkeling.

Het gebied zal een gemengde invulling krijgen, met zowel woonfuncties als de nader uit te werken functies gerelateerd aan de KennisAs-ontwikkeling. Het deel van de KennisAs zal meer kloeke bebouwing zijn die 'bijzondere' functies huisvest die in het licht staan van werken, wetenschap en onderzoek. Denk aan woon-werk eenheden (bijvoorbeeld voor afgestudeerden, om ze binnen de gemeente Ede te behouden), plekken voor food-gerelateerde startups en andere functies passend in de 'KennisAs' tussen de WUR en Ede.

In het gebied zijn momenteel twee agrarische bedrijven aanwezig, waarvan één nog daadwerkelijk agrarisch geëxploiteerd wordt. Dit is een kalverhouderij. De ontwikkeling vervult de noodzakelijke voorwaarden om ook deze kalverhouderij te kunnen beëindigen. Dit heeft een positief effect op de geursituatie in de nabijgelegen omgeving, waarin diverse overbelaste situaties aanwezig zijn.

Ook leidt de beëindiging van beide bedrijven (de vergunde rechten) tot vermindering van de uitstoot (en depositie) van stikstof op nabijgelegen natuurgebied. Het saneren van de kalverhouderij sluit aan bij een reeds lang gekoesterde wens van de gemeente Ede, waarover de gemeente al meerdere jaren met de betreffende initiatiefnemer in gesprek is. Na sanering van de agrarische bedrijven wil men de planologisch bestaande bedrijfswoningen transformeren naar burgerwoningen.

De karakteristieke en monumentale bebouwing en structuren, met name langs de Driestweg 1 t/m 7, blijven daarbij behouden en worden in het gebied ingepast. Door het ontmantelen van de bedrijfsbebouwing komen deze elementen beter tot hun recht en dragen ze bij aan een beter kwaliteitsbeeld van de Driestweg.

1.2 Doelstelling startnotitie

Deze startnotitie heeft in de basis vijf functies:

1. Het informeren van de gemeenteraad over dit initiatief, welke ambities met het initiatief worden gerealiseerd op welke wijze het initiatief kan bijdragen aan doelstellingen van de gemeente Ede. De Raad wordt gevraagd om hier via een formeel besluit mee in te stemmen;
2. Het informeren van de gemeenteraad over de uitkomst van een eerste verkennende gespreksronde met direct aanwonenden, de dorpsraad, Woonstede (PlichtGetrouw), het bestuur van Landgoed Kinderdorp en de historische vereniging 'Oud Bennekom';
3. Het op hoofdlijnen schetsen van de inhoudelijke en procesmatige kaders die bij het uitwerken en realiseren van de plannen gerespecteerd dienen te worden;
4. De initiatiefnemers voldoende inzicht bieden in deze ambities en over het beleid / randvoorwaarden die gelden voor de ontwikkeling, zodanig dat ze goed kunnen worden betrokken bij de afzonderlijke deelgebieden.
5. De omgeving tijdig informeren over en betrekken bij de gebiedsgerichte ontwikkeling van het projectgebied.

De startnotitie heeft een *kaderstellend* karakter, waarbij ambities en bijdragen aan Edese doelen het uitgangspunt vormen. Daarmee biedt dit document geen volledige beoordeling van de plannen aan het geldende beleid en wetgeving. Dit zal in een later stadium plaatsvinden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de projectdefinitie. In hoofdstuk 3 gaan we in op de doelstellingen en ambities voor het gebied, evenals de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden die op de planvorming betrekking hebben. In hoofdstuk 4 staan de juridische en financiële kaders centraal en hoofdstuk 5 sluit af met het vervolgproces en de omgevingsaspecten.

2 Projectdefinitie

2.1 Aanleiding project

De kernrandzone aan de westflank van Bennekom is geïdentificeerd als transformatiegebied. Onder de betrokken grondeigenaren in het gebied bestaat draagvlak om aan deze transformatie mee te werken, waarmee een belangrijke basisvoorwaarde voor een haalbare gebiedsontwikkeling is ingevuld.

In de 'Structuurvisie Bennekom 2030' is voor Bennekom een ontwikkelkoers op hoofdlijn beschreven. Binnen deze ontwikkelkoers is het projectgebied aangeduid als 'entreezone' voor Bennekom en tevens als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Hierna worden beide aanduidingen verder toegelicht.

'Entreezone Bennekom': Reservering voor een hoogwaardige entree aan de KennisAs

Het gebied rondom de Dr. W. Dreeslaan (N781) is van fundamenteel belang voor Bennekom. Het gebied vormt de dorpsentree, geeft Bennekom haar gezicht en het is de plek waar de dynamiek van de as Ede-Wageningen het dorp aandoet. De fysieke dorpsentree bevindt zich aan de noordflank van deze zone en wordt gevormd door de Van Balverenweg die, samen met de Kierkamperweg in het zuiden, Bennekom aan westelijke zijde ontsluit.



Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Bennekom 2030 (projectgebied wit omcirkeld)

Voor de entreezone is de ontwikkelkoers op hoofdlijn als volgt gedefinieerd:

“De entreezone is een reserveringszone waar ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gerealiseerd. Dit verhindert dat het gebied versnipperd en projectmatig wordt volgebouwd.

Het perspectief voor de lange termijn is groen met daarin bebouwing georiënteerd op de Dr. W. Dreeslaan. Dit kan bebouwing zijn als in oude landgoederen (bijv. Groot Nergena) maar evenzogoed een continuering van de Wageningse Campus.

Het landschap (groenstructuren en zichtrelaties) is nadrukkelijk beleefbaar en openbaar toegankelijk. In de toekomst groeit het gebied uit naar een hoogwaardige laan en visitekaartje van het dorp met mogelijkheden voor complementaire woonmilieus (woningcategorieën die de bestaande voorraad aanvullen) en food- of kennis gerelateerde bedrijven of instellingen die op de brandpunten van de KennisAs (Ede WFC en de WUR) geen plek vinden. Het bestaande bedrijfsterrein wordt pas in deze ontwikkeling meegenomen als daar een natuurlijke aanleiding voor is (bijvoorbeeld bij bedrijfsbeëindiging).”

Uitbreidingslocaties:

Ten aanzien van benutting van het gebied voor woningbouw, stelt de structuurvisie onder meer het volgende:

Gematigde groei en uniek wonen:

“Wanneer aanpassing van de bestaande woningvoorraad ontoereikend blijkt, vrijkomend of leegstaand vastgoed en inbreidinglocaties zijn benut of kwalitatief geen uitkomst bieden bij ontwikkeling van het woningbouwprogramma is gematigde uitbreiding van het dorp op de langere termijn mogelijk. Deze structuurvisie biedt daarom ruimte voor een beperkte westelijke dorpsuitbreiding in het gebied grenzend aan de Achterstraat. Ontwikkelingen op deze locatie worden door de gemeente getoetst aan de specifieke kwalitatieve en kwantitatieve behoefteprognoses.

Interpretatie koers in initiatief

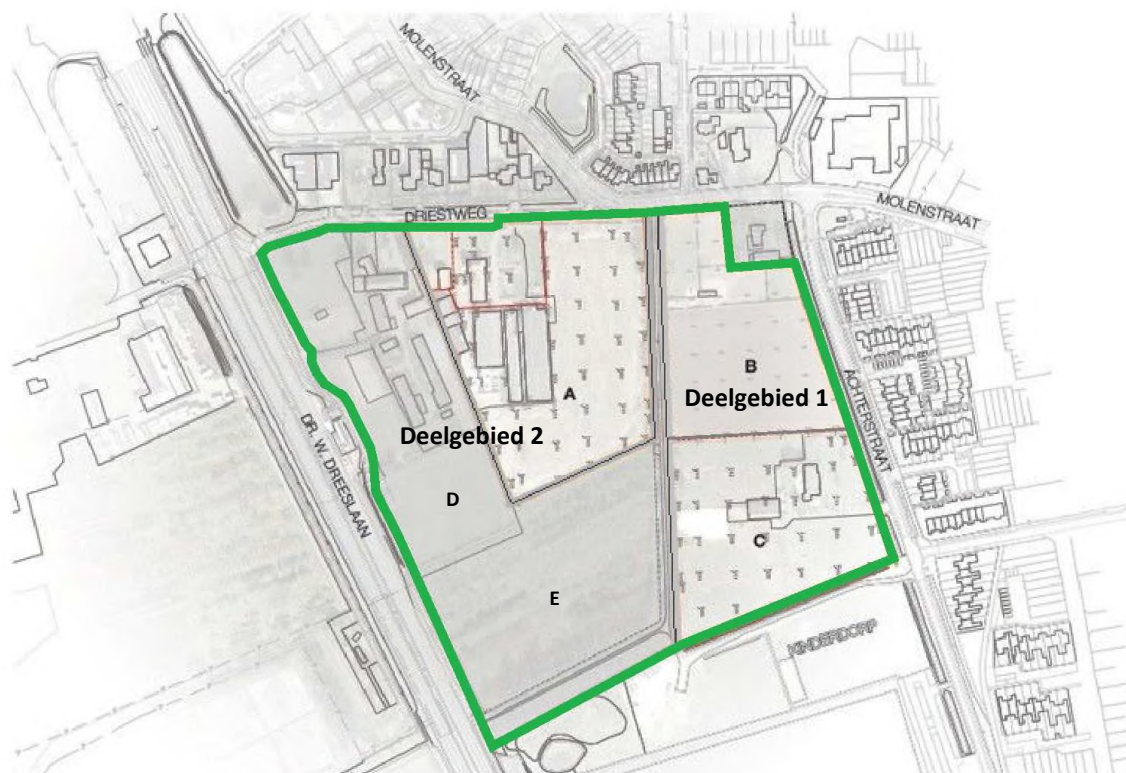
Het initiatief zoals dit momenteel wordt ontwikkeld, voorziet in het realiseren van woningbouw in het oostelijk deel van het gebied, ten oosten van de Nergense Bosweg. Dit gebied is aangeduid als uitbreidingslocatie.

De invulling westelijk van de Nergense Bosweg wijkt deels af van de ambitie uit de Structuurvisie Bennekom 2030. Daar is het complete gebied gericht op de KennisAs-ontwikkeling. In deze uitwerking wordt een deel hiervan ingevuld met een regulier woonprogramma, aansluitend bij de Bennekomse behoefte. In een variantenonderzoek wordt onderzocht welk deel precies. Dit hangt samen met hoe de ruimtelijke overgang het beste kan worden vormgegeven en met welke woonvormen het beste kan worden aangesloten bij de woonbehoeftes van Bennekom.

In de planuitwerking wordt aangesloten bij de Ontwerp-Omgevingsvisie Ede 2040 en de door de raad vastgestelde leidende principes die alle vijf van toepassing zijn: 1) leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen; 2) duurzame mobiliteit en energie; 3) de natuur als basis en de Veluwe centraal; 4) werk maken van FoodValley en 5) compacte groei vanuit eigenheid van Ede.

2.2 Afbakening en eigendom

Het projectgebied, op onderstaand kaartbeeld aangeduid met een groene lijn, wordt begrensd door respectievelijk de Dr. W. Dreeslaan, de Driestweg, de Molenstraat, de Achterstraat en het landgoed Kinderdorp.



Projectgebied (groene lijn)

Het projectgebied heeft een bruto omvang van circa 11,2 hectare. De grondeigenaren in het gebied hebben de ambitie om in een deel van het gebied woningen te ontwikkelen en dit binnen een gemeenschappelijk planconcept te doen.

Binnen het projectgebied bevinden zich in de huidige situatie meerdere woningen en twee agrarische bedrijven. Eén van deze bedrijven (de kalverhouderij) is daadwerkelijk in bedrijf. Het andere bedrijf is momenteel slapend, de vergunde rechten zijn nog aanwezig.

Met de respectievelijke eigenaren wordt nader afgestemd op welke wijze hun woningen binnen de toekomstige gebiedsinrichting worden ingepast en op welke wijze hun belangen daarbij op passende wijze worden gerespecteerd. De agrarische bedrijven zullen, als onderdeel van de beoogde ontwikkeling, worden beëindigd.

Het studiegebied dat ten behoeve van deze planontwikkeling in ogenschouw wordt genomen, omvat het projectgebied en de omliggende gebieden. De reikwijdte van het studiegebied ligt niet vast, maar is afhankelijk van de (ruimtelijk-functionele) relatie die vanuit het projectgebied moet worden gelegd. Het studiegebied omvat in elk geval, maar niet uitsluitend:

- Het tracé van de Dr. W. Dreeslaan en de daaraan gelegen functies, voor zover van invloed op het projectgebied;
- Omliggende bebouwing (Driestweg, bedrijventerrein Kaardebol, Molenstraat en Achterstraat);
- De ontsluitingsroutes naar zowel de Dr. W. Dreeslaan als naar de dorpskern;
- Het terrein van Landgoed Kinderdorp.



Globale begrenzing studiegebied (reikwijdte kaartbeeld)

2.3 Beknopte gebiedsbeschrijving

Nergenase Bosweg

Het gebied wordt doorsneden door de Nergenase Bosweg, die vanaf de Molenstraat in het noorden naar het zuiden loopt en een knik in westelijke richting maakt. Tegenwoordig eindigt deze bij het tracé van de Dr. W. Dreeslaan. De Nergenase Bosweg wordt begeleid door oude en uitgegroeide laanbeplanting. De Nergenase Bosweg en de laanbomen zijn in eigendom van de gemeente Ede en zullen ook in gemeentelijk eigendom blijven.

De ontwikkeling van het gebied biedt kansen om de Nergenase Bosweg kwalitatief te verbeteren en geschikter te maken als recreatieve route. Op die manier vervult de route niet alleen een belangrijke functie als recreatieve uitlopmogelijkheid voor de toekomstige bewoners in het gebied, maar ook voor bewoners van aanliggend, bestaand woongebied in Bennekom.

In het oostelijk deel van het gebied (deelgebied 1), georiënteerd op de Achterstraat, zijn momenteel enkele agrarische percelen aanwezig. Ook ligt hier het planologisch recht om een tuincentrum op te richten en te exploiteren. Initiatiefnemers zijn voornemens om hier woningbouw te realiseren, aansluitend op het bestaand woongebied aan de oostkant van de Achterstraat. De bestaande woning op het adres Molenstraat 119 blijft behouden en wordt ingepast in het plan.

Bij de ontwikkeling van een inrichtingsconcept voor het gebied zal een natuur-inclusieve benadering worden gevolgd, waarbij de reeds bestaande natuurlijke (laan)structuren een belangrijke leidraad vormen. Het doel is te komen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dooraderd met robuuste groene structuren die voor zowel mens als dier meerwaarde bieden. Zij het als leefgebied, zij het als plek voor dagelijkse ommetjes.

De hydrologische structuur van het gebied verdient aandacht, in die zin dat de laanbomen langs de Nergenase Bosweg op dit moment te lijden hebben onder verdroging. In de ontwikkeling zal worden getracht om het bergend vermogen van het gebied niet alleen te behouden (basisambitie), maar tevens de waterstromen zodanig te richten dat de verdrogingsproblematiek wordt verminderd. De bestaande watergang langs de Achterstraat zal daarbij ook nadrukkelijk in ogenschouw worden genomen. De technische uitwerking daarvan zal in overleg met de gemeente en het waterschap worden vormgegeven.

Bij het ontwerpen van de ontsluitingsstructuur van het gebied wordt gestreefd naar een zo soepel mogelijke inpassing, waarbij het aantal te kappen bomen tot een minimum wordt beperkt. Dit vraagt stedenbouwkundig maatwerk. Het deel van het projectgebied, oostelijk van de Nergenase Bosweg, wordt ontsloten via enkele woonstraten die op de Achterstraat aantakken. Naar verwachting gaat het om twee of maximaal drie ontsluitingspunten, afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet.

Entreezone wordt overgangszone KennisAs- wonen

Het gebied ten westen van de Nergenase Bosweg (deelgebied 2) zal een gemengde invulling krijgen, met nader uit te werken functies gerelateerd aan de KennisAs-ontwikkeling waaronder ook woonfuncties. Er wordt een overgang gemaakt met kloeke bebouwing langs de Dreeslaan naar een dorps woonmilieu daarachter. Langs de KennisAs komen 'bijzondere' functies die in het licht staan van werken, wetenschap en onderzoek. Denk aan woon-werk eenheden (bijvoorbeeld voor afgestudeerden, om ze binnen de gemeente Ede te behouden), plekken voor food-gerelateerde startups en andere functies passend in de 'KennisAs' tussen de WUR en Ede.

De invulling van de overgangszone wijkt deels af van de ambitie uit de Structuurvisie Bennekom 2030. Daar is het complete deelgebied (2) gericht op de KennisAs-ontwikkeling. In deze uitwerking wordt een deel hiervan ingevuld met een regulier woonprogramma, aansluitend bij de Bennekomse behoefte. In een variantenonderzoek wordt onderzocht welk deel precies. Dit hangt samen met hoe de ruimtelijke overgang het beste kan worden vormgegeven en met welke woonvormen het beste kan worden aangesloten bij de woonbehoeftes van Bennekom.

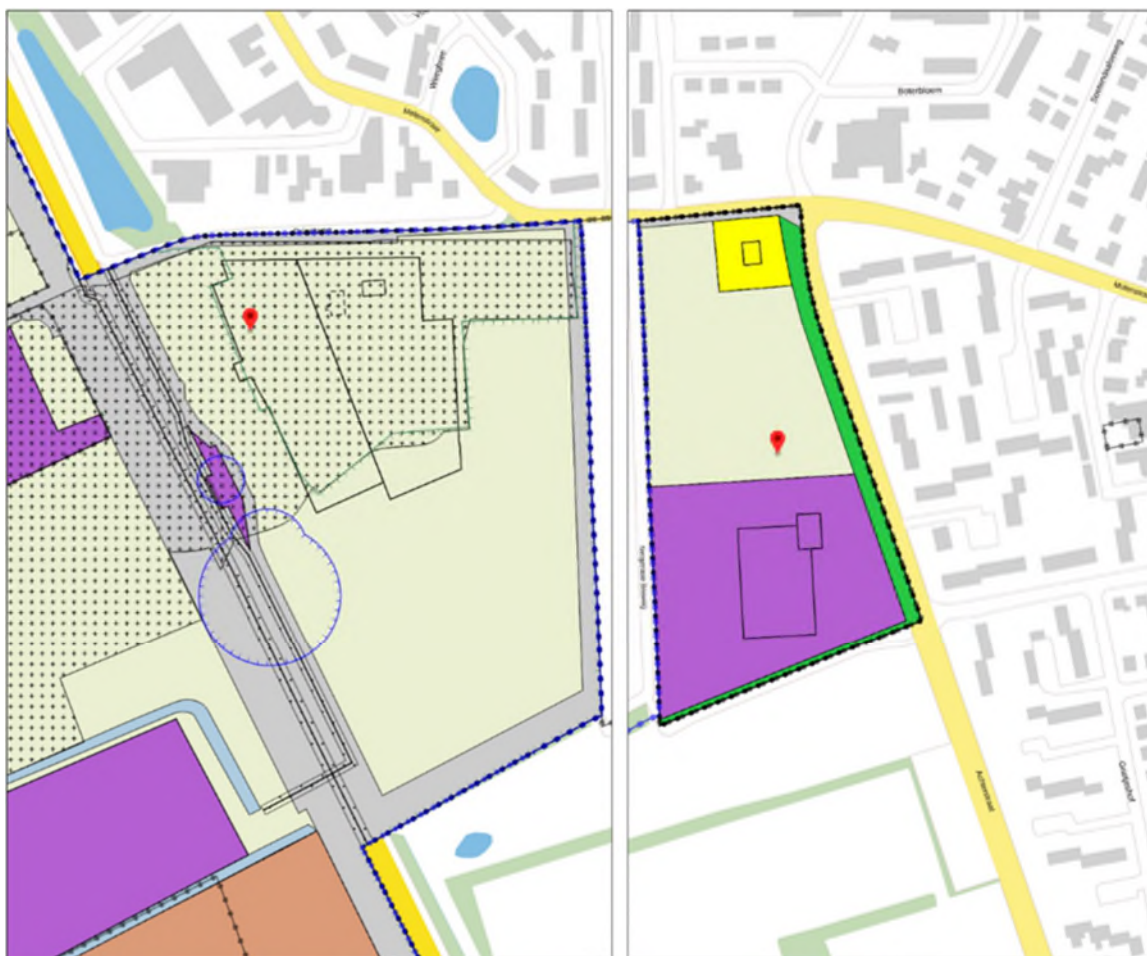
De ontsluiting van de overgangszone wordt in de planuitwerking nader onderzocht. Een mogelijke oplossing is dat dit via twee routes gaat plaatsvinden. Daarbij wordt het gemotoriseerd personenverkeer afgewikkeld via dezelfde route die ook voor het woongebied in het westelijk deel wordt gerealiseerd. Langzaam verkeer wordt via de Driestweg geleid, of komt rechtstreeks vanaf de langzaam verkeersroute langs de Dr. W. Dreeslaan.

Gelet op de beperkte profielbreedte en de maatgevende laanbeplanting langs de Driestweg, is het niet wenselijk om hier meer gemotoriseerd verkeer over af te wikkelen. Deze behoudt haar functie als ontsluitingsweg voor de bestaande woningen die hieraan grenzen.

2.4 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het projectgebied waar deze startnotitie betrekking op heeft, zijn vier bestemmingsplannen van toepassing.

1. Bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied', vastgesteld 4 oktober 2012 (ten westen van de Nergenase Bosweg);
2. Bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Kernen', vastgesteld 11 juli 2013 (ten oosten van de Nergenase Bosweg);
3. Ede, Parapluplan parkeren, vastgesteld 13 september 2018 (gehele projectgebied);
4. Ede, Parapluplan wonen, vastgesteld 5 november 2020 (gehele projectgebied).



Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplannen (samengesteld kaartbeeld)

Bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied', vastgesteld 4 oktober 2012 (ten westen van de Nergense Bosweg) – actualisatie in voorbereiding

- De gronden binnen het projectgebied die binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallen, hebben de bestemming Agrarisch en Verkeer. Ter plaatse van het agrarisch bedrijf is voorzien in (bouwvlak)aanduidingen hieromtrent;
- Het noordelijk deel van dit gebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorische landschapswaarde';
- Rondom het tankstation langs de Dr. W. Dreeslaan ligt een tweetal veiligheidszones voor LPG. Deze overlappen met het projectgebied.

Bestemmingsplan 'Bezemronde 1 Kernen', vastgesteld 11 juli 2013 (ten oosten van de Nergense Bosweg)

- De gronden binnen het projectgebied die binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallen, hebben de bestemming Agrarisch, Wonen, Bedrijf en Groen. Ter plaatse van het bedrijf is voorzien in de functieaanduiding 'Tuincentrum'.

Ede. Parapluplan parkeren, vastgesteld 13 september 2018 (gehele projectgebied)

- Dit bestemmingsplan biedt een generieke regeling voor het toepassen van het parkeerbeleid van de gemeente Ede.

Ede, Parapluplan wonen, vastgesteld 5 november 2020 (gehele projectgebied)

Dit bestemmingsplan biedt een generieke regeling voor het actualiseren van functie- en begripsbepalingen rond woningen en de bestemming 'Wonen', zulks ter herstel van een omissie in eerder vastgestelde plannen.

2.5 Waardevolle en monumentale bomen

Het beleid ten aanzien van waardevolle en monumentale bomen relevant voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. Monumentale en waardevolle bomen en groenstructuren zijn belangrijk voor de herkenbaarheid en de identiteit van de omgeving van de gemeente Ede. Binnen het project- en studiegebied van onderhavige ontwikkeling bevinden zich uiteenlopende bomen met een waardevolle of monumentale status. Deze status zal zo goed als mogelijk worden gerespecteerd in de planontwikkeling; waarbij in voorkomende gevallen maatwerk zal moeten worden toegepast.

Monumentale bomen betreffen:

- Bomen van een zeldzaam soort, type of hoge leeftijdsklasse (minstens 80 jaar of meer);
- Bomen die onderdeel zijn van een monumentale omgeving of een cultuurhistorisch waardevol object;
- Bomen die als gedenkboom geplant zijn bij een maatschappelijke belangrijke gebeurtenis.

Waardevolle bomen betreffen:

- Bomen die duurzaam zijn en zich goed kunnen blijven ontwikkelen;
- Bomen die zich verder kunnen ontwikkelen als een monumentale boom;
- Bomen die tenminste 40 jaar oud zijn.

Op onderstaand kaartbeeld is weergegeven welke bomen binnen het projectgebied een waardevol of monumentaal karakter hebben (bron: <https://geo.ede.nl/index.php?@Monumentale-bomenkaart>).



- Gemeenteboom - Monumentaal
- Gemeenteboom - Waardevol
- Particuliere boom - Monumentaal
- Particuliere boom - Waardevol

2.6 Marktruimte en behoefte

Woonbehoefteonderzoek

In samenspraak met de gemeente Ede en de Dorpsraad Bennekom, is een enquête gehouden om de woonwensen te peilen van bewoners in Bennekom en van mensen die graag (weer) in Bennekom willen wonen. Tevens is in de enquête ruim aandacht besteed aan het in kaart brengen van de woonbehoefte. Deze enquête is gehouden in de periode van 25 maart tot en met 4 mei 2020. De volledige rapportage over het woonbehoefteonderzoek is als bijlage 1 aan deze startnotitie gehecht.

Aan de enquête hebben 277 respondenten meegedaan (alle met de wens om in Bennekom te wonen), in diverse leeftijdscategorieën en huishoudenssituaties.

Het merendeel van de respondenten geeft aan interesse te hebben in een nieuwbouwwoning in het koopsegment, waarbij vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap als meest geliefde woningtypen worden genoemd. Qua prijsklasse geeft de grootste groep respondenten aan een koopwoning te zoeken in de prijsklasse € 250.000-300.000, gevolgd door de prijsklasse tot € 350.000,- Binnen het huursegment is de grootste groep respondenten op zoek naar een woning in de prijsklasse € 600-700, dit betreft sociale huur.

Actuele marktsituatie (bron: Funda)

Via de website Funda.nl, die een representatief beeld geeft van de marktsituatie op diverse schaalniveaus, is een marktscan uitgevoerd voor de Bennekomse woningmarkt in zowel de koop- als huursector. Binnen de koopsector is over de hele linie een sterke interesse in woningen zichtbaar, met een nadruk op woningen in De Laar en Bennekom-Zuidoost. Zoekopdrachten variëren qua prijsniveau, waarbij het merendeel zich in de prijsklasse € 350.000-400.000 bevindt.

Kijkend naar het woningtype waar zoekers interesse in tonen, vertoont dit een vergelijkbaar beeld met het woonbehoeftenonderzoek. Het aantal 'serieuze zoekers' overstijgt in alle gevallen het aantal beschikbare woningen ruimschoots. Het is het beeld van een zeer krappe markt, waarbij het aanbod de vraag bij lange na niet kan bijbenen.

De marktsituatie voor huurwoningen vertoont in grote lijnen dezelfde patronen als die voor de koopsector. Een belangrijk verschil is het lagere volume, zowel aan vraag- als aanbodzijde. Dit houdt verband met het beperkte aanbod op de (particuliere) huurmarkt en het gegeven dat een belangrijk deel van de huurtransacties zich binnen het corporatiedomein bevindt en niet op Funda zichtbaar is. Binnen het werkgebied van woningcorporatie Plicht Getrouw is dan ook een substantiële vraag naar betaalbare huurwoningen merkbaar.

KennisAs

Onderzoek door Stec Groep in 2020 toont een structurele groei van de ruimtevraag naar 'kennislocaties' aan. Deze ontwikkeling is landelijk zichtbaar (campussen groeiden ook in tijden van crisis) en ook in Foodvalley. Op basis van ontwikkelingen in werkgelegenheid, ruimtevraag en locatievoorkeuren van kennisbedrijven in agrifood, wordt een ruimtevraag voorspeld van 14-23 hectare, met een uitloop tot mogelijk 28 ha in 2030. De onderkant van de bandbreedte gaat uit van autonome groei, de bovenkant gaat uit van bovengemiddelde groei op basis van bovenregionale aantrekkingskracht van het kenniscluster (Kennishart) in Ede-Wageningen.

Het onderzoek concludeert dat realisatie van de bovenkant van de bandbreedte aannemelijk is vanwege de historische ontwikkeling, de aantrekkelijkheid van het Kennishart (en de nabijheid van WUR) en vanwege de blijvende maatschappelijke nadruk op voeding, gezondheid en duurzaamheid. De doelgroepen lopen uiteen van (grote) R&D-bedrijven en innovatieafdelingen tot MKB en start-ups. Het type ruimtegebruik loopt eveneens uiteen: het gaat om typische kantoorfuncties aangevuld met ruimte voor laboratoria en andere onderzoeksfaciliteiten, maar ook over bijvoorbeeld kassen, hallen en specifieke voorzieningen als proefkeukens.

Deze ruimtebehoefte zal op diverse plekken in Ede en Wageningen worden gefaciliteerd: belangrijkste locaties zijn voornamelijk Wageningen Campus en de uitbreiding daarvan op Born Oost, het Food Innovation District op WFC in Ede en het Business & Science Park Wageningen. Voor diverse functies die *niet* kunnen landen op deze locaties, is echter aanvullend ruimte nodig. Bovendien bieden deze locaties voor de langere termijn ook niet voldoende ruimte en zal uitbreiding nodig zijn.

In 2022 wordt gewerkt aan een gebiedsvisie KennisAs voor het gebied tussen de A12 en bebouwde kom Wageningen, waarin het concept van de KennisAs wordt vervlochten met de verstedelijkingsopgave van Regio Foodvalley (Conform de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley (25.000 woningen en aanverwante functies in Foodvalley Zuid)). Het gebied Bennekom West is (ook) onderdeel van deze nadere uitwerking, waarmee een heel specifieke uitwerking van de componen 'KennisAs' in dit specifieke gebied nog niet beschikbaar is. Het college van B&W in Ede heeft in een eerder stadium wel richtlijnen opgesteld waarbinnen initiatieven mogelijk kunnen worden gemaakt, vooruitlopend op een visie voor de lange termijn.

2.7 Confrontatie gebiedskoers en marktsituatie

Startpunt bij het ontwikkelen van een ruimtelijk-functioneel concept voor de transformatie van het gebied, zijn de uitgangspunten zoals deze in de Structuurvisie Bennekom 2030 zijn neergelegd. Zie paragraaf 2.1

De uitgevoerde marktscan geeft blijk van een zeer krappe woningmarkt, waarbij met name starters grote moeite hebben om toe te treden en het voor doorstromers moeilijk is om woningen in het middensegment te vinden. Onvoldoende aanbod voor deze groep, maar zeker ook voor andere doelgroepen, is voor een belangrijk deel debet aan dit probleem.

Een andere specifieke doelgroep betreft ouderen. Bennekom kent een sterke vergrijzing en door te bouwen voor ouderen kan de doorstroom worden gestimuleerd. Hierbij kan worden aangesloten door voor medioren en seniorenwoningen volgens het 0-tredenconcept in het plan op te nemen.

Het toevoegen van woningen op inbreidingslocaties draagt slechts in beperkte mate bij aan het oplossen van de woningvraag. Dit vanwege de beperkte hoeveelheid ruimte en de complexiteit die met inbreiding gepaard gaat. Het bouwen van woningen in het betaalbare middeldure segment staat daarbij meer en meer onder druk. De mogelijkheden tot inbreiding worden verder beperkt door de grenzen die aan de mate van verdichting zitten. Immers, binnen het bestaande dorp is ruimte voor groen van vitaal belang voor een gezonde en klimaatadaptieve leefomgeving.

Om niettemin toch tegemoet te kunnen komen aan de onverminderd grote vraag naar woningen, is het van belang om, gelijktijdig met inbreiding, proactief in te zetten op woningbouw op uitbreidingslocaties. Vanuit deze overweging is ervoor gekozen om deze startnotitie voor te bereiden en daarmee richtinggevende uitgangspunten voor planontwikkeling in dit gebied vast te stellen.

Gelet op de woningvraag, maar ook op de ambitie van de gemeente Ede om voldoende woningen in het betaalbare en middensegment te realiseren, is het van belang om een richtinggevend programma vast te stellen dat niet alleen recht doet aan de hiervoor beschreven kwantitatieve en kwalitatieve eisen, maar eveneens een haalbare en kwalitatief hoogwaardige gebiedsexploitatie mogelijk maakt.

In de handreiking Structuurvisie Bennekom 2030 wordt gesproken over gematigde groei, dit is echter achterhaald door de tijd en derhalve wordt hier door de initiatiefnemers gemotiveerd van afgeweken.

Op basis van de programma-uitgangspunten die de gemeente Ede hanteert, geldt voor de ontwikkeling van woningbouw in het projectgebied de volgende taakstelling:

Segment	Percentage
Betaalbaar	50%
<i>Sociaal laag</i>	35%
- Sociale huur tot liberalisatiegrens	25%
- Betaalbare koop (215k of 225k bij Koopgarant)	10%
<i>Sociaal hoog</i>	15%
- Middenhuur tot € 1.000/mnd	5%
- Sociale koop (tot NHG)	10%
Bereikbaar	20%
(koop NHG tot NHG +75k)	
Duur	30%
Duur (koop > NHG + 75k)	
Huur > € 1000/mnd	

2.8 Probleemstelling en oplossingsrichting

Het huidige planologisch regime voor het gebied staat de hiervoor beschreven ontwikkeling niet toe. Alvorens een beslissing kan worden genomen over het geven van planologische medewerking, dient het concept nader onderzocht en uitgewerkt te worden, voor wat betreft:

- Het 'programma' voor wonen, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- De diverse prijs- en marktsegmenten die met de ontwikkeling bediend worden;
- Het gewenste perspectief op de programmatische invulling van de entreezone;
- Het ruimtelijk-functioneel raamwerk voor het gebied (groen, verkeer, water, aansluiting op bestaand stedelijk weefsel);
- Nadere verkenning van de wijze waarop bij het bovenstaande rekening kan worden gehouden met gebied specifieke kenmerken en waarden ((cultuur)historisch, landschappelijk, ecologisch);
- Het bijdragen aan gebiedsoverstijgende opgaven (volkshuisvesting, mobiliteit, recreatie, energietransitie, klimaatadaptatie);
- (Milieu)technische randvoorwaarden en de daar aan gekoppelde onderzoekopgave;
- Maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Op basis van de ambities en koers zoals neergelegd in deze startnotitie, worden de plannen verder uitgewerkt en beoordeeld op planologische haalbaarheid.

2.9 Doelstelling

Doel van deze startnotie is om een passende ontwikkelrichting te schetsen voor Bennekom-West, waarbij het uitgangspunt is dat het gebied transformeert tot een woon-werkgebied met een nadrukkelijk groen karakter.

Daarnaast worden er uitgangspunten en ambities geformuleerd rond de wijze waarop dit project een bijdrage kan leveren aan gebiedsoverstijgende vraagstukken, zoals hiervoor benoemd. In hoofdstuk 3 wordt dit verder uitgewerkt.

Deze startnotitie zet de ambities, uitgangspunten en kansen uiteen voor het gehele gebied. In de vervolgstappen van het proces zullen de verschillende deelgebieden nader worden onderscheiden en in lijn met deze startnotitie verder worden uitgewerkt.

3 Kwaliteiten, ambities en doelstellingen

Op basis van een consultatieronde onder direct omwonenden, een technische verkenning, interne brainstormsessies, zijn ambities en doelstellingen geformuleerd voor de herontwikkeling van het gebied.

In dit hoofdstuk worden deze globaal geschetst, aan de hand van de kernkwaliteiten van het gebied en de beschrijving van de afzonderlijke ambities die in de herontwikkeling een plek dienen te krijgen. Het gaat in deze startnotitie uitdrukkelijk nog niet om een volledige toetsing aan alle wettelijke en beleidsmatige kaders. Dit komt pas bij de verdere uitwerking van de plannen aan de orde.

3.1 Consultatieronde onder direct omwonenden

In mei 2021 zijn direct omwonenden en belanghebbenden per brief geïnformeerd over het globale planvoornemen:

- Het realiseren van een deel van de Bennekomse woningbouwopgave, tegemoetkomend aan de grote woningvraag in de diverse segmenten;
- Het realiseren van betaalbare (huur)woningen;
- Versterken van de landschappelijke structuur;
- Sanering van de huidige agrarische bedrijven aan de Driestweg;
- Uitvoering geven aan de ambities en de koers die bepaald is in de Structuurvisie;
- Opheffen van de bestemming Tuincentrum, die de bouw en exploitatie van een tuincentrum aan de Achterstraat mogelijk maakt;
- Respecteren en waar mogelijk een positieve bijdrage leveren aan Landgoed Kinderdorp;
- Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen van de woningen;
- Rekening houden met regenwateropvang / het vasthouden van water in het gebied en natuurontwikkeling;
- Versterken van de ecologische kwaliteiten van het gebied.

Tot 16 mei 2021 konden de direct aanwonenden hun suggesties en ideeën achterlaten op de website <https://aanwonenden.woneninbennekom.nl>.

Samengevat zijn de volgende ideeën en suggesties binnengekomen van aanwonenden, die betrekking hebben op de stedenbouwkundige uitwerking van het plan:

- *Geen bomenkap;*
- *Groene entree vanaf Molenstraat behouden;*
- *Landschappelijke inpassing, groene karakter behouden. Bijvoorbeeld door nieuwe wijk groen te omkaderen (ook positief voor flora&fauna);*
- *Nergense Bosweg in stand houden, afsluiten voor gemotoriseerd verkeer;*
- *Lage bebouwingsdichtheid;*
- *Aandacht voor ontsluiting nieuwe wijk naar gebiedsontsluitingsweg;*
- *Erfontsluiting aan Achterstraat;*
- *Natuurinclusief ontwikkelen;*
- *Kindvriendelijke wijk ontwikkelen;*
- *Geen hoogbouw;*
- *Veel groen;*
- *Bij bebouwing aan de Molenstraat geen oprit aan de Molenstraat (vanwege koplampen in woning aanwonenden Molenstraat);*
- *Houd rekening met de dieren die zich nu in het gebied bevinden (en in de Nergense Bosweg);*
- *Groene buffer, met uiteraard behoud van de bomen zoals die er nu staan, een groen uitzicht voor de aanwonenden te creëren. Door de woningen aan de rand van de wijk te bouwen met de achterzijde van de woning gericht naar de Achterstraat, Molenstraat en Driestweg. Of dwars of schuin ten opzichte van de genoemde straten;*
- *Bewoners een actieve rol geven bij het onderhoud (bloemen- en plantenperken) van de wijk;*
- *Op de grens tussen de wijk en het terrein van Landgoed Kinderdorp in een soort van vloeiende beweging te laten verlopen door daar iets van een mooie groenstrook te creëren met wandelmogelijkheden;*
- *Minimaal 2, maar wellicht meer, in- en uitgangen van de wijk op te nemen;*
- *Bij natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen ook echt rekening houden en echt natuurinclusief denken. Niet alleen regenwater van riool af, zonnepanelen en wat groenstroken met bloemenmengsels. Denk ook aan bouwwijze & verlichting (o.a. i.v.m. vleermuizen die nu aanwezig zijn). Behoud niet alleen de bomen maar zorg ook dat goede gras, kruid en struiklaag behouden blijft (goed tegen processierups & belangrijk voor wezel die daar aanwezig is);*
- *Zorg voor inheemse aanplant van perken en borders;*
- *Aandacht voor de verkeersafwikkeling! Molenstraat is nu al een drukke verkeersader aan het worden;*
- *Houd een strook van 3 meter ten zuiden van Molenstraat 119 (op perceel 2232) vrij van bebouwing. Deze zone groen houden. Kernkwaliteiten van het gebied.*

3.2 Analyse van het gebied (SWOT)

Het gebied beschikt over enkele kernkwaliteiten die het een uniek en sterk karakter geven. Deze kernkwaliteiten zijn de gunstige ligging, het doorlopende boslandschap, de ecologische waarden en de historische structuren. Op basis van de voorgaande paragrafen worden de volgende sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen gezien.

Sterkten	Zwakten
- Centrale ligging tussen Ede en Wageningen; - Snelle ontsluitingsmogelijkheden richting A12; - Aanwezigheid van robuuste historische laanstructuren in en rond het projectgebied; - Hoge ruimtelijke basiskwaliteit in zowel het gebied als de directe omgeving; - Goede zichtbaarheid van het gebied richting de Dr. W. Dreeslaan.	- Snelfietsroute (nog) niet aanwezig; - Deel projectgebied (E) in bezit particuliere eigenaar die (nog) niet samenwerkt met initiatiefnemers (de andere eigenaren van het projectgebied).
Kansen	Bedreigingen
- Het realiseren van een deel van de Bennekomse woningbouwopgave; - Versterken identiteit van de plek als 'uithangbord' van Bennekom richting de Dr. W. Dreeslaan; - Toevoegen van een extra 'kraal' in het kralensnoer van Foodvalley-gerelateerde functies en voorzieningen; - Versterken landschappelijke structuur (bestaande historische laanstructuur); - Versterken recreatieve mogelijkheden als stedelijk uitloopgebied (in samenhang met Landgoed Kinderdorp); - Versterken fiets-infrastructuur; - Versterken ecologische kwaliteiten van het gebied (ter plaatse van bestaande en nieuwe groenblauwe structuren) door middel van natuur inclusief ontwikkelen; - Ontwikkeling biedt de kans om twee agrarische bedrijven te saneren; - Verwijderen bedrijfsbestemming tuincentrum; - Ontwikkeling biedt de kans om substantiële aantallen betaalbare (huur)woningen te realiseren.	- Milieuhindersituatie als gevolg van LPG, RWZI engelluid wegverkeerslawaaai (blijft mogelijk buiten beschouwing door schrappen deelgebied D); - Stikstofregulering, gelet op de nabijheid van het Natura 2000 gebied Veluwe; - Mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna, leidend tot een compensatie- of mitigatieplicht; - Onvoldoende draagvlak in de omgeving.

3.3 Visie op gebied

Vanuit de in paragraaf 3.1 geformuleerde globale ambitie voor het gebied, kunnen de volgende doelen worden benoemd die met de ontwikkeling van Bennekom-West worden beoogd:

- Het realiseren van een deel van de Bennekomse woningbouwopgave, tegemoetkomend aan de nijpende woningvraag in uiteenlopende segmenten en onder specifieke doelgroepen;
- Versterken van de landschappelijke structuren in het gebied;
- Het behouden van karakteristieke en monumentale gebouwen en structuren in en rond het gebied;
- Het saneren van een tweetal agrarische bedrijven in het gebied;
- Versterken van de recreatieve mogelijkheden als stedelijk uitloopgebied voor zowel bestaande als nieuwe inwoners (in samenhang met Landgoed Kinderdorp);
- Versterken fiets-infrastructuur;
- Versterken van de ecologische kwaliteiten van het gebied (ter plaatse van bestaande en nieuwe groenblauwe structuren);
- Verbeteren van de hydrologische situatie in het gebied, met name gericht op het tegengaan van verdrogingsproblematiek ter plaatse van de Nergenase Bosweg;
- Versterken identiteit van de plek als 'uithangbord' van Bennekom richting de Dr. W. Dreeslaan (met name ter plaatse van de entreezone);
- Mogelijk maken op termijn van ontwikkeling deel van de KennisAs.

3.4 Wonen

Er is veel behoefte aan woningen in Ede. De Regio Food Valley en daarbinnen de gemeente Ede groeien de komende jaren volgens de meest recente prognoses (Primos) fors. De druk op de woningmarkt is ook in Bennekom duidelijk voelbaar.

Om hier zo goed mogelijk op in te spelen, wordt met het formuleren van het bouwprogramma in het gebied sterk gefocust op het voorzien in de lokale woonbehoefte vanuit Bennekom. Doelgroepen die in Bennekom extra accent krijgen zijn starters, doorstromers en medioren en senioren. Bennekom heeft al veel dure woningen in de bestaande woningvoorraad, waardoor het voor starters moeilijk is om aan een woning te komen.

Om *starters* te bedienen, dient er voldoende focus te liggen op het realiseren van woningen in het betaalbare segment.

- Productkenmerken van woningen in de sociale koop zijn: klein, niet uitbreidbaar en compleet. Het gaat hierbij om appartementen, maar ook grondgebonden woonproducten zoals rug-aan-rug (Startblock-achtige woningtypes), kwadrantwoningen of andere woonproducten die hieraan voldoen. Gewone tussenwoningen (rijtjes) zijn al vaak te duur geworden voor een deel van deze doelgroep;
- De gemeente wil deze sociale koopwoningen graag in Koopgarant op de markt zetten om daarmee deze woningen ook voor volgende bewoners bereikbaar en beschikbaar te houden. De initiatiefnemers willen de haalbaarheid van Koopgarant onderzoeken;
- Voor het realiseren van sociale huurwoningen hebben we als initiatiefnemers een voorkeur voor ontwikkeling samen met de woningcorporatie.

Voor *doorstromers* vanuit een goedkope woning, een huurwoning of een klein appartement is een “stepping stone” nodig. Hierdoor kunnen ze een volgende stap maken in hun wooncarrière en komt er weer een goedkopere woning vrij voor een starter. Hierbij wordt gedacht aan betaalbare woningen voor deze doelgroep met een prijs tot de NHG-grens.

Voor *medioren en senioren* zijn ook passende woningen nodig. Niet alleen in het betaalbare segment, maar over de hele bandbreedte. Dus zowel betaalbare koop, middeldure koop als dure koop en ook in de diverse huurcategorieën. Appartementen, patiowoningen, nultreden woningen en hofjeswoningen zijn daarbij gewilde typologieën. Voor de woningen in het dure segment denken we vooral aan tweekappers, vrijstaande woningen en grotere appartementen.

Richtinggevend voor de programmering is de volgende woningdifferentiatie (op basis van actueel beleid gemeente Ede) ‘betaalbare huur- en koopwoningen’):

<i>Segment</i>	<i>Percentage</i>
Betaalbaar	50%
<i>Sociaal laag</i>	35%
- Sociale huur tot liberalisatiegrens	25%
- Betaalbare koop (215k of 225k bij Koopgarant)	10%
<i>Sociaal hoog</i>	15%
- Middenhuur tot € 1.000/mnd	5%
- Sociale koop (tot NHG)	10%
Bereikbaar	20%
(koop NHG tot NHG +75k)	
Duur	30%
Duur (koop > NHG + 75k)	
Huur > € 1000/mnd	

3.5 Stedenbouw en landschap

De overkoepelende ambitie voor de ontwikkeling van Bennekom-west is gericht op het creëren van een integraal en faseerbaar plan, leidend tot een prettige buurt met verschillende woon- en werkmilieus. Het nieuwe woon- werkgebied dat zo ontstaat, moet een logisch geheel met het bestaande dorp gaan vormen. Dit wordt nagestreefd door bij de bestaande ruimtelijke structuren en de karakteristiek van het dorp aan te sluiten en anderzijds een gezicht aan de KennisAs te geven. Het koesteren en inpassen van bestaande groene en cultuurhistorische waarden in en rond het projectgebied, versterkt daarbij de verwevenheid met het dorp en het onderliggende landschap.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor de bebouwingsstructuur en landschappelijke inpassing:

- Bestaande landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle bomen en groenstructuren dienen behouden te blijven en te worden ingepast;
- Nieuwe bebouwings- en groenstructuren vinden zoveel mogelijk aansluiting op bestaande structuren waarbij in de zone langs de Dr. W. Dreeslaan meer ruimte is voor een nieuw en aansprekend beeld passend bij de KennisAs. Daarbij wordt de bebouwing in samenhang met het landschap ontworpen;
- Nieuwe bebouwing voegt zich naar de mogelijkheden die de bestaande groenstructuren bieden;
- Cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen worden zoveel mogelijk ingepast in het stedenbouwkundig plan. Historische wegen, padenstructuren, verkavelingsstructuren en erflocaties worden zoveel mogelijk gerespecteerd en/of ingepast in het plan;
- Er is een herkenbare samenhang in bebouwingsbeeld en bebouwingstructuur;
- De oriëntatie van de woningen is op de openbare ruimte gericht, uitgaande van voorzijden en representatieve gevels naar alle richtingen;
- Er ontstaan geen voor-achterkantsituaties met zowel nieuwe als bestaande bebouwing;
- De nieuwe bebouwing in het deel ten oosten van de Nergense Bosweg dient in hoogte en volume aan te sluiten bij het dorps karakter met de omvang van Bennekom;
- De nieuwe bebouwing ten westen van de Nergense Bosweg maakt een ruimtelijke overgang naar meer de stedelijke Dr. W. Dreeslaan en KennisAs, hier is sprake van kloeke bebouwing in het groen;
- In verkavelingstype/type woningen wordt aangesloten op de woningbehoefte. Dat wil zeggen dat ook gezocht wordt naar andere woningtypen of woonvormen dan de standaard rijwoning en twee-kapper;
- Duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen, warmtepompen en groendaken worden vanaf het begin meegenomen in het ontwerp;
- Bestaande bebouwing binnen en rond de deelgebieden wordt zorgvuldig ingepast;
- Alle randen dienen zorgvuldig te worden vormgegeven. Achterkanten naar open(bare) ruimte dienen te worden voorkomen. Als dit wel het geval is, dient deze met robuust groen te worden ingepast;
- Kenmerkende aspecten voor landschapselementen en beplantingen worden afgestemd op het geldende landschapstype waarbinnen de ontwikkellocatie is gelegen. Ook het verkavelingspatroon en ruimtelijke karakteristieken van de aanwezige landschapstypen kunnen als inspiratiebron voor de nieuwe ruimtelijke inrichting meegenomen worden, zodat het oorspronkelijk landschap in de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en beleefbaar blijft;
- Binnen de woongebieden moet gelegenheid zijn voor groene ruimte om te spelen, wandelen en te verblijven;
- Waterberging dient binnen het projectgebied opgelost te worden. Openbaar groen moet hier profijt van hebben;
- Binnen de woongebieden moet ruimte zijn voor een klimaatadaptieve en natuur-inclusieve openbare ruimte.

3.6 Biodiversiteit en ecologie

3.6.1 Programma biodiversiteit gemeente Ede

Biodiversiteit is de verscheidenheid van genen, soorten en ecosystemen. Biodiversiteit vormt de basis voor onze economie, voedsel- en medicijnenproductie en de natuurlijke bescherming tegen klimaatverandering. Een intacte biodiversiteit is niet alleen van wezenlijk belang voor goed functionerende ecosystemen, maar draagt ook bij aan een waardevolle leefomgeving voor de inwoners, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het versterken van de eigen identiteit van Ede.

De gemeente Ede is een grote gemeente met verschillende landschappen die bijdragen aan de biodiversiteit. Hiermee heeft de gemeente Ede een grote verantwoordelijkheid voor de biodiversiteit en is het erg belangrijk dat biodiversiteit een prominente plaats heeft in het uitvoeringsbeleid van de gemeente.

Biodiversiteit staat sterk onder druk. Soorten verdwijnen en ecosystemen worden aangetast, ook in Ede. Onderzoek heeft aangetoond dat het volume aan insecten met 75% is afgenomen. Dit betekent dat er minder voedsel is voor vogels en vleermuizen, maar het heeft ook directe effecten op de mens. De helft van het aantal soorten wilde bijen, die voor 80% verantwoordelijk zijn voor de bestuiving van gewassen, is met uitsterven bedreigd. Redenen om ons grote zorgen te maken.

In 2019 heeft de gemeenteraad het programma biodiversiteit 'Samen sterker met natuur' vastgesteld. <https://www.ede.nl/in-de-gemeente-edede-in-ontwikkeling/biodiversiteit>

In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en versterking van de biodiversiteit. Daarbij moet een natuurinclusief plan worden opgesteld.

3.6.2 Wettelijke en beleidsmatige kaders

Natuurinclusief ontwerp en bouwen

De gemeente Ede heeft beleid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld. Gebouwen moeten huisvesting bieden aan dieren zoals vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen. Beplantingskeuze is afgestemd op het foerageren, beschutten en huisvesten van dieren en er is sprake van diversiteit in soorten. In het voorjaar van 2020 is het puntensysteem natuurinclusief bouwen vastgesteld. Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier.

Wet natuurbescherming (Wnb)

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.

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.

Natuurtoets

Voor het projectgebied zal een natuurtoets uitgevoerd moeten worden. De natuurtoets heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens moet beoordeeld worden of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast zullen in de natuurtoets de huidige waarden van het projectgebied ten aanzien van natuur beschreven moeten worden. Dat betekent dat ook niet beschermde natuurwaarden en soorten in beeld gebracht moeten worden zodat kan worden geadviseerd op welke manier natuurwaarden kunnen worden behouden en versterkt. Hieruit volgt een advies voor natuurinclusief ontwerpen en bouwen.

Situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen in biomorfologische eenheid 'De Eng van Bennekom'.

https://geo.ede.nl/admin/rest/kaartviewerapi/bookmark/33/domain/13/presentation/1/formatttribute/6807/item/0/filename/B51.pdf?_=1638794476405

Dit gebied ligt aan de westzijde van Bennekom en strekt zich uit in westelijke richting. Het gebied wordt al lang als landbouwgrond gebruikt, dit is ook te zien aan de bodem. Door eeuwenlange bemesting is er een humusrijke bovenlaag ontstaan, waardoor de bodem is opgehoogd. Deze bodemsoort wordt eerdgrond genoemd.

De biodiversiteit die aanwezig is hoort bij het kleinschalige agrarische landschap met begraasde weides en voedselrijke en vochtige omstandigheden. Veel vogelsoorten die bij dit landschap horen zijn ook daadwerkelijk aanwezig, ook hier geldt dat de steenuil daarvan een duidelijke representant is.

De potenties voor insecten, zoals dagvlinders, krekels en dergelijke zijn aanwezig, zoals blijkt bij de ecologische beheerde bermen van de dr. W. Dreeslaan. In het gebied zijn voldoende mogelijkheden om de omstandigheden voor insecten te verbeteren.

- Plaatsen van insectenhoeven in tuinen.
- Creëren van schuilgelegenheden voor marter (takkenhoeven, takkenrillen, hoeven steen, stronken).
- Overhoeven laten verruigen.
- In agrarische percelen kan de biodiversiteit verhoogd worden door de aanleg van keverbanken.
- Ecologisch beheer bermen.

Wanneer het gebied is/wordt ontwikkeld, gaat deze bij de eenheid Bennekom behoren.

https://geo.ede.nl/admin/rest/kaartviewerapi/bookmark/33/domain/13/presentation/1/formatttribute/6807/item/0/filename/S62.pdf?_=1638795253815

Het projectgebied is gelegen op de overgang en biedt hier kansen voor versterking:

Het behoud en versterken van de verblijfsgelegenheden van gebouwbewonende soorten, zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen is van belang.

- Aanbrengen voorzieningen voor huismussen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Natuurinclusief ontwerpen bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwkundige maatregelen voor gierzwaluw en vleermuizen.
- Behoud van groenstructuren en donkerte.
- Openbaar groen bloemrijk inrichten.
- Beheer en onderhoud van openbaar groen door of met bewoners.

Aandachtspunten:

- Het landschap heeft landschapselementen zoals de houtsingels en bomenrijen. Deze dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.
- Landschapselementen donker houden.
- Adviezen uit het natuuronderzoek overnemen.
- Natuurinclusief ontwerpen op basis van de kenmerken van het gebied.
- Natuurinclusief bouwen waarbij wordt voldaan aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen, met in ieder geval bebouwing geschikt voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Bennekom West bevindt zich in de overgangszone tussen de hoge gronden van het Veluwemassief en de lagergelegen gebieden van de Gelderse Vallei. Hoewel deze overgang is doorsneden door de Dr. W. Dreeslaan, vormen de Driestweg en de Nergenase Bosweg nog zichtbare lijnelementen in het landschap die deze oost-west relatie markeren. De laanbeplanting die deze wegen markeert, vormt een belangrijke ecologische drager die behouden en versterkt dient te worden. Aan de oostelijke rand van het projectgebied, langs de Achterstraat, is eveneens begeleidende laanbeplanting aanwezig. Ook is hier een watergang gelegen, die een rol kan spelen in het ecologisch en hydrologisch functioneren van het gebied.

Genoemde structuren zijn belangrijk voor soortgroepen zoals vogels, insecten en vleermuizen maar zullen ook functioneel moeten zijn voor bijvoorbeeld kleine zoogdieren, amfibieën of niet vliegende insecten. Bij het uitwerken van het inrichtingsplan dienen de genoemde ecologische dragers behouden en versterkt te worden, op een wijze die waarborgt dat het ecologisch functioneren van het gebied wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Aanvullend gelden er wettelijke verplichtingen, die in het kader van de planvoorbereiding en – realisatie gerespecteerd dienen te worden. Deze verplichtingen bestaan uit het uitvoeren van natuuronderzoeken waarbij de ontwikkelingen worden getoetst aan de Wet Natuurbescherming en omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Hier kunnen nog aanvullende randvoorwaarden uit volgen. Geadviseerd om deze onderzoeken in een vroeg stadium uit te voeren zodat er duidelijk is of er eventueel een wettelijke compensatie noodzakelijk en waar deze in samenhang met andere opgaven het beste kan worden uitgevoerd.

Naast de wettelijke verplichtingen wordt vanuit gemeentelijk beleid verwacht dat er in het natuuronderzoek een paragraaf wordt opgenomen waarin punten worden benoemd die bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Bij een nadere uitwerking van het ontwerp per deelgebied zal een natuurinclusief ontwerp moeten worden opgesteld wat voldoet aan het puntensysteem natuurinclusief ontwerpen van de gemeente Ede (<https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>). De maatregelen zullen later worden verwerkt in het bestemmingsplan of andere overeenkomsten.

3.7 Verkeer

Inrichting en ontsluiting projectgebied

Bij de ontsluiting van de verschillende delen binnen het projectgebied zal indien mogelijk gebruik gemaakt worden van de bestaande wegen in en rondom het plan. Dit om zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte toe te voegen. Natuurlijk zal daarbij rekening worden gehouden met de aanwezige woningen, natuur en overige aspecten binnen de openbare ruimte. Binnen het plan zal worden uitgegaan van de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen.

3.8 Overige ambities en uitgangspunten

3.8.1 Geluid, luchtkwaliteit en milieucontouren

Geluid

De planuitwerking moet voldoen aan de Wet geluidhinder en aan de Wet ruimtelijke ordening. Middels een akoestisch onderzoek moet inzichtelijk gemaakt worden wat de geluidsbelasting van de omliggende wegen op het projectgebied is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de Dr.W. Dreeslaan en de overige wegen rondom het projectgebied. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar die zich wel onder de maximale ontheffings-waarde bevindt, kan onder voorwaarden een ontheffing hogere grenswaarden worden verleend.

Hogere waarde worden alleen vastgesteld indien aan deze randvoorwaarden wordt voldaan:

Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen zijn zorgvuldig onderzocht en afgewogen

- Woningen dienen voorzien te zijn van een geluidsluwe zijde:
 - o De geluidsbelasting op de gevel van de geluidsluwe zijde bedraagt minder dan de ten hoogst toelaatbare waarden: 48 dB voor wegverkeer, 55 dB voor spoorwegen, 50 dB(A) voor industrie;
 - o Een geluidsluwe zijde kan ook bestaan uit een bouwkundige maatregel zoals een loggia of een serre.
- Geluidsgevoelige objecten dienen voorzien te zijn van een geluidsluwe buitenruimte; indien geen geluidsluwe buitenruimte mogelijk is, kunnen serres of afsluitbare balkons (loggia's) worden toegepast om deze alsnog te creëren.
- Het is niet toegestaan dat een geluidgevoelig object aan meer dan één zijde met een dove gevel wordt uitgevoerd.
- Positioneer slaapkamers (tenminste 1) zoveel als mogelijk aan de geluidsluwe zijde.
- Voor de grote parkeervoorzieningen of andere voorziene grootschalige activiteiten in het plan moet de geluidsbelasting worden onderzocht en afhankelijk van de resultaten moeten maatregelen worden afgewogen.

Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een grens voor luchtverontreiniging in 'Niet in betekenende mate'. Deze NIBM-grens ligt bij 1.500 woningen. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

Milieuzonering

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

Ten opzichte van veehouderijen wordt in plaats daarvan gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische wet- en regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen en het Activiteitenbesluit.

In geval van Bennekom-West dient te worden afgewogen of de ontwikkeling van woningen in het gebied toelaatbaar is in relatie tot de omliggende bedrijven en bedrijfsactiviteiten.

3.8.2 Externe veiligheid

In de nabijheid van het projectgebied, langs de Dr. W. Dreeslaan, is een tankstation gelegen met LPG-verkoop. Het tankstation valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit houdt in dat er een aantal regels zijn omtrent het bouwen rondom een LPG-tankstation. Los van de regelgeving vraagt dit om een nadere afweging te maken van de risicosituatie inzake externe veiligheid. Op basis daarvan kan in een nader op te stellen bestemmingsplan invulling worden gegeven aan de verantwoordingsplicht hieromtrent.

3.8.3 Water

Hemel- en grondwaterbeleid

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 en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

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

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede. Zo wordt het hemelwater bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond. Hierbij gelden de bergingseisen van de gemeente, en wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat circa 10% van het planoppervlak gereserveerd moet worden voor voorzieningen ten bate van de waterberging. Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien kan in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand plaatsvinden, waar we bij nieuwe ontwikkelingen rekening mee moeten houden.

De hydrologische structuur van het gebied verdient aandacht, in die zin dat de laanbomen langs de Nergense Bosweg op dit moment te leiden hebben onder verdroging. In de ontwikkeling zal worden getracht om het bergend vermogen van het gebied niet alleen te behouden (basisambitie), maar tevens de waterstromen zodanig te richten dat de verdrogingsproblematiek wordt verminderd. De bestaande watergang langs de Achterstraat zal daarbij ook nadrukkelijk in ogenschouw worden genomen. De technische uitwerking daarvan zal in overleg met de gemeente en het waterschap worden vormgegeven.

3.8.4 Bomen

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. Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld.

Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld.

Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden. Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen.

Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveaus. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lagergelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

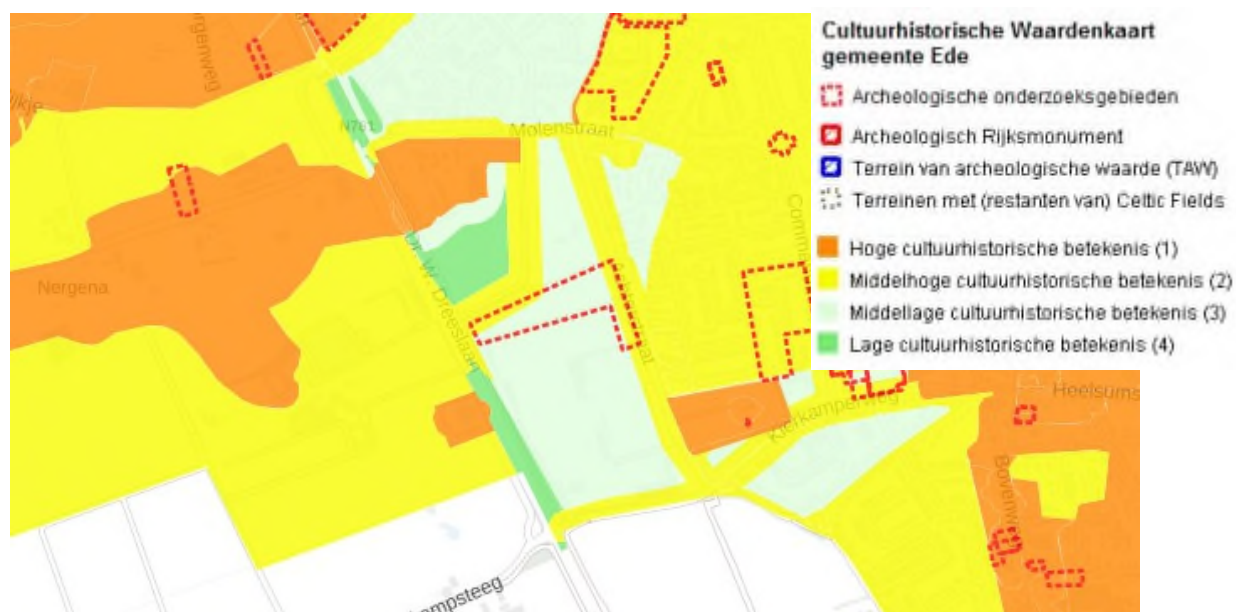
Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden en versterken van het structureel groen en blauwe raamwerk. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen en bestaande open verbindingen die nu zijn aangegeven als groene inprikkers.

3.8.5 Cultuurhistorie en archeologie

De Cultuurhistorische Waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten. De Cultuurhistorische Waardenkaart 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.

Onderstaand kaartbeeld betreft een uitsnede van de CHW-kaart van de gemeente Ede. In het noordelijk deel van het projectgebied is sprake van gebied met een hoge culturele betekenis. Dit houdt naar verwachting verband met de historische waarde van de Driestweg als verbindingroute in westelijke richting en daarmee gepaard gaande menselijke activiteit. Dit vertaalt zich eveneens in een verhoogde archeologische verwachtingswaarde.

De (laanstructuren) langs de Nergenase Bosweg, Molenstraat en Achterstraat zijn voorts aangeduid als terrein van middelhoge cultuurhistorische betekenis. Bij de ontwikkeling en uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor het gebied, zullen deze waarden op passende wijze moeten worden gerespecteerd. Dit kan een onderzoekspllicht inhouden (archeologie) of een inspanning tot behoud van specifieke waarden. Ook kunnen de waarden worden geïntegreerd in de planontwikkeling, door ze als kwaliteit in te zetten.



3.8.6 Bodem

Bij aanvang van de planvorming van de deelgebieden dienen bodemonderzoeken uitgezet te worden om vast te stellen wat de bodemkwaliteit is en of mogelijk nog bodemsanering moet plaatsvinden om bodem geschikt te maken voor de beoogde bestemming.

3.8.7 Stikstof

Stikstofdepositieonderzoek dient uitgevoerd te worden om vast te stellen of de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare verhoging van de stikstofdepositie op voor verzuring gevoelig natuurgebied. In dit geval betreft dit het Natura 2000-gebied 'Veluwe', dat direct ten oosten van Bennekom is gelegen. Daarnaast dient te worden gekeken naar de Natura 2000-gebieden 'Binnenveld' en 'Rijntakken' die op grotere afstand van het projectgebied zijn gelegen. Op basis van een reeds uitgevoerde rekenkundige verkenning, is vastgesteld dat de ontwikkeling toelaatbaar is vanuit de vigerende Stikstofregelgeving.

3.8.8 Energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie

Om de opwarming van de aarde en de klimaatverandering tegen te gaan, wil de gemeente Ede in 2050 een energie neutrale gemeente zijn. Hiermee wordt invulling gegeven aan het Nationale Klimaatakkoord, Ede wil de uitstoot van CO₂ tegengaan en voor haar energiegebruik onafhankelijk zijn van fossiele energie. Verlaging van de uitstoot van CO₂ door besparing en het vervangen van fossiele energie door duurzame energie zijn complexe en meerjarige opgaven, waar in Ede heel veel verschillende partijen betrokken zijn. Hoe Ede energieneutraal kan worden dat te bereiken is in 2018 vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal 2050. Voor 2050 is het doel dat binnen de gemeentegrenzen net zo veel duurzame energie wordt opgewekt als dat we gebruiken. Om dit te bereiken wordt ingezet op 3 sporen:

- Verminderen energiegebruik;
- Gebruik van duurzaam opgewekte elektriciteit (door zon-pv en wind), duurzame warmte en duurzaam gas;
- Duurzame opwek van wind en zonne-energie op eigen grondgebied levert een belangrijke bijdrage aan de benodigde duurzame energie.

De transitie naar CO₂-uitstoot vrij en duurzaam energiegebruik wordt voor een deel bepaald door wet- en regelgeving van het Rijk. De gemeente en toekomstige ontwikkelaars/bouwers/eigenaren en de netwerkbeheerder hebben veel invloed op de manier waarop de energietransitie doelstelling voor 2050 vorm wordt gegeven. De duurzame energietransitie vraagt om een integrale benadering van gebiedsontwikkeling. Ontwerpkeuzes en maatregelen kunnen op die manier ruimtelijk goed worden ingepast en het ruimtegebruik kan zo worden beperkt, Op wijk-, buurt en gebouwniveau zijn de volgende ontwerpkeuzes aan de orde:

- Laag energiegebruik voor verwarming en ventilatie van gebouwen;
- Beperken toepassen fossiele energie;
- Toepassing duurzame energie in de gebouwde omgeving;
- Voorkomen van oververhitting;
- Lokaal opwekken van duurzame elektriciteit door middel van zonnepanelen;
- Toepassing omgevingswarmte, bodemwarmte of andere duurzame energiebronnen;
- Toekomstvast ontwerpkeuzes die energieneutraliteit mogelijk maken;
- Toekomstvast energienetwerk voor vraag naar energie, opwek van energie en opslag van energie;
- Betaalbaarheid voor de toekomstige bewoner;
- Inpassen laadinfrastructuur voor elektrische auto's.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking moeten bovenstaande aspecten op verschillende schaalniveaus van het planproces worden meegenomen. Daarbij moet worden afgestemd met andere aspecten, waaronder natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en verduurzaming mobiliteit. Mobiliteit zal zich in korte tijd ontwikkelen richting elektrisch. Ruimte en infra voor opladen moeten zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte aanwezig zijn. Een mogelijkheid hierbij is dat de laadpalen infra onderdeel wordt van een Smart-Grid.

Wat betreft materiaalgebruik is 'circulariteit' een duurzaamheidspierpunt binnen de gemeente Ede. Daarnaast stelt het Rijk onder andere via het bouwbesluit eisen aan circulair bouwen. Om het gebruik van natuurlijke grondstoffen te beperken moeten in verschillende fases van ontwerp tot en met realisatie slimme keuzes worden gemaakt. Dit doet zich voor bij inrichting van de openbare ruimte en realisatie van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur maar ook bij ontwerp en realisatie van gebouwen. Het is een opgave die voor gemeente en andere bouwpartners op verschillende schaalniveaus moet worden uitgewerkt. Er is een grote mate van overlap met andere thema's.

Ook op het gebied van klimaatadaptatie streeft de gemeente Ede doelen na. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld.

4 Juridische aspecten en financieel

De ontwikkeling van Bennekom-West is in de basis een ontwikkeling van een particulier en twee vastgoedbedrijven. De gemeente Ede heeft een kaderstellende en faciliterende rol. De samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemers om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan geformaliseerd in een anterieure overeenkomst.

5 Proces en participatie

5.1 Vervolgproces

Momenteel zit het project in de initiatieffase. Deze fase wordt afgerond met deze startnotitie. Op basis van dit document wordt door de initiatiefnemers een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het gehele gebied (deelgebieden 1 en 2) in samenspraak met de omgeving. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor een bestemmingsplanwijziging.

In het vervolg van de planuitwerking zal door middel van ruimtelijk-programmatische varianten de mogelijkheden worden verkend en wordt duidelijk hoe het overgangsgebied het beste vorm kan krijgen: welk deel wordt ontwikkeld voor KennisAs gerelateerde functies en welk deel reguliere woningbouw. Het gaat nu om integrale planontwikkeling van deelgebied 1 en 2 die gefaseerd uitgevoerd kan worden.

Over de variantenstudie en het stedenbouwkundig plan worden door de raad apart besluiten genomen. Deze stappen tussen startnotitie en ontwerpbestemmingsplan zijn in dit geval nodig vanwege de complexiteit van dit gebied en de in ontwikkeling zijnde Omgevingsvisie.

Het betreft een integrale planontwikkeling die noodzakelijk is in verband met de sanering van twee agrarische bedrijven welke gefaseerd uitgevoerd kan worden.

5.2 Participatie

De gemeente Ede heeft in haar beleidsnotitie 'De Edese participatie-aanpak' een afwegingskader en praktische handreikingen opgenomen om invulling te geven aan participatie bij uiteenlopende beleids- en planvormingstrajecten.

De ontwikkeling van Bennekom West is een majeure ontwikkeling waarbij een zorgvuldige omgevingsdialoog van belang is. Met het oog daarop is in deze paragraaf een concreet voorstel opgenomen voor de wijze waarop binnen deze ontwikkeling participatie plaatsvindt.

5.3 Rollen initiatiefnemers en gemeente Ede

De ontwikkeling van Bennekom-West is in de basis een particuliere ontwikkeling, waardoor het initiatief voor het inrichten van de participatie en daarbij de omgevingsdialoog bij de initiatiefnemers ligt. Gelet op de (relatieve) omvang van de ontwikkeling en het feit dat de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taak een belangrijke regisserende rol heeft, zal de participatie in samenwerking tussen initiatiefnemers en de gemeente worden uitgevoerd.

5.4 Samenwerking en Besluitvormingsproces

De initiatiefnemers hebben de lead in de totstandkoming van de startnotitie, het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan. En zij vragen uiteindelijk de vergunning aan. De gemeente faciliteert de initiatiefnemers bij het maken van deze producten en toetst op de bestaande regelgeving, beleidskaders en gemaakte afspraken. Ook verzorgt de gemeente het besluitvormingsproces en zal ze de producten aanbieden aan college en raad ter besluitvorming. De participatie wordt vormgegeven door de initiatiefnemers en samen met de gemeente uitgevoerd.

De besluitvorming kent de volgende besluiten met bijbehorende grove planning

Besluit	Planning
Startnotitie vastgesteld door raad	Mei 2022
Varianten voor uitwerking vastgesteld door de raad	Oktober 2022
Stedenbouwkundig plan vastgesteld door raad	December 2022
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd door college	Mei 2023
Bestemmingsplan vastgesteld door raad	Oktober 2023
Verlening vergunning door college	December 2023

Met deze grove planning is de verwachting dat begin 2024 met de werkzaamheden kan worden gestart en dat de eerste woning eind 2024 wordt opgeleverd.

5.5 Participatiedoelen

Het in deze paragraaf voorgestelde participatieplan is gebaseerd op het doel dat met participatie wordt beoogd. Dit doel is meerledig:

- Het periodiek informeren van inwoners van Bennekom over de voorgenomen ontwikkeling;
- Het ophalen van ideeën en suggesties rond de inrichting van het gebied, met als doel (indien mogelijk) deze in de planontwikkeling te verwerken;
- Het betrekken van deskundigheid zoals deze onder betrokken dialoogpartners aanwezig is;
- Het verkrijgen van inzicht in de belangen en wensen van belanghebbenden en andere betrokkenen;
- Het peilen van het draagvlak voor (onderdelen van) de beoogde ontwikkeling van het gebied
- Het voeren van een actieve dialoog met belanghebbenden, met als doel (conflicterende) belangen tijdig te signaleren en hier (indien mogelijk) in de planontwikkeling op te anticiperen.

Deze doelen kunnen gekoppeld worden aan gesprekspartners, waarbij per gesprekspartner afzonderlijke doelen kunnen gelden. Dat leidt ertoe dat er meerdere overlegtafels kunnen ontstaan, waarbij onderwerpen en abstractieniveau en mate van openbaarheid per overlegtafel kunnen verschillen. Dit is uitgewerkt in de voorgestelde communicatieagenda (paragraaf 5.7).

De participatie wordt georganiseerd rondom vier omgevingsdialogen. De uitkomsten van de omgevingsdialoog worden waar mogelijk verwerkt in de plannen. Dit houdt evenwel geen belofte in; in het kader van de planuitwerking worden belangen onderling afgewogen en niet alle belangen, wensen en ideeën kunnen worden gehonoreerd. Rondom de omgevingsdialogen worden ook bilaterale, of in andere kleine groepen, gesprekken gevoerd. Aan belanghebbenden en georganiseerde gesprekspartners wordt een specifieke terugkoppeling gegeven of en hoe hun suggesties zijn verwerkt.

5.6 Gesprekspartners

De gesprekspartners binnen de participatie kunnen in vier hoofdgroepen worden ingedeeld.

Initiatiefnemers:

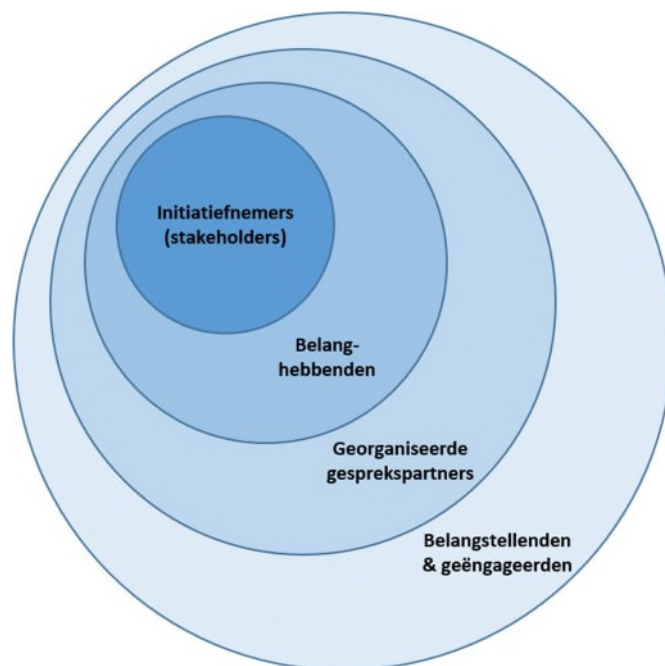
De partijen die actief participeren in de ontwikkeling, door het inbrengen van grond, kapitaal of ontwikkel expertise. Het is van belang dat deze partijen gedurende het proces als één partij opereren en aanspreekbaar zijn, zowel naar de gemeente als naar andere gesprekspartners toe. De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het participatieproces.

Individuele belanghebbenden:

Belanghebbenden zijn in de regel direct aanwonenden of partijen wiens belangen door de ontwikkeling worden geraakt.

De dialoog met belanghebbenden is niet alleen gericht op informeren, maar ook op het zorgvuldig meewegen en het waar mogelijk eerbiedigen van deze belangen in het planconcept. De

initiatiefnemers zullen inspraak/participatie zoveel mogelijk conform de Edese participatie aanpak uitvoeren.



Op voorhand worden de volgende partijen als belanghebbend aangemerkt:

- Bewoners en ondernemers Driestweg (voor zover geen initiatiefnemer);
- Bewoners Molenstraat (voor zover met uitzicht op het projectgebied en geen initiatiefnemer);
- Bewoners Achterstraat, Bellaertsstraat en Van Kellstraat (voor zover met uitzicht op het projectgebied en geen initiatiefnemer);
- Eigenaar zuidwestelijk gelegen perceel;
- Tankstation Dr. W. Dreeslaan.

Georganiseerde belanghebbenden/gesprekspartners:

Belanghebbenden kunnen individuele partijen zijn (aanwonenden / omliggende bedrijven), maar ook organisaties (verenigingen, stichtingen) die een specifiek belang vertegenwoordigen. Afhankelijk van de doelstellingen en het mandaat van de betreffende organisatie, kunnen zij in meer- of mindere mate als belanghebbende worden aangesproken.

Op voorhand zijn, naast de omwonenden met uitzicht op het projectgebied, de volgende *georganiseerde* gesprekspartners in beeld:

- Dorpsraad Bennekom;
- Bestuur Landgoed Kinderdorp;
- Historische Vereniging Oud Bennekom;
- Woningcorporatie Plicht Getrouw (Woonstede);
- Stichting Milieuwerkgroep Ede SME.

Belangstellenden en geëngageerden:

De vierde hoofdgroep betreft de brede groep belangstellenden, in de regel niet georganiseerd. Deze groep kan bestaan uit potentieel woningzoekenden of mensen die begaan zijn met ontwikkelingen in hun leefomgeving. Ook kunnen het geëngageerden zijn, die vanuit een specifiek thema (landschap, ecologie) aanhaken.

5.7 Communicatieagenda

Vanuit de beschreven participatiedoelen (paragraaf 5.5) en de indeling in gesprekspartners is het mogelijk om een communicatieagenda op hoofdlijn te formuleren. In die agenda wordt per fase in het planproces aangeduid met welke groep wordt gesproken en wat het doel van dit overleg is. Deze communicatieagenda dient niet te worden gezien als een statisch document, maar als een dynamisch document dat in enige mate meebeweegt met tussentijdse inzichten en ontwikkelingen.

De communicatieagenda is georganiseerd rondom mijlpalen, die zijn grofweg als volgt:

- Startnotitie
- Stedenbouwkundig plan met varianten
- Keuze voorkeursvariant en uitwerking naar schetsontwerp stedenbouwkundig plan
- Eindversie stedenbouwkundig plan
- Ontwerpbestemmingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan
- Verleende vergunning

Er zijn vier omgevingsdialogen voorzien. Per omgevingsdialoog heeft vooraf afstemming tussen initiatiefnemers en gemeente plaats en wordt een gedetailleerd plan gemaakt. Deze detaillering is een uitwerking van dit hoofdstuk in een apart document, waarin elke keer de lessen van de vorige omgevingsdialoog zijn verwerkt. Zo wordt het dynamisch zijn van het participatieplan vormgegeven.

Vooraf deze startnotitie heeft al een omgevingsdialoog plaatsgevonden met bijbehorende keukentafelgesprekken, deze is volledigheidshalve in de communicatieagenda opgenomen. De initiatiefnemers hebben tal van onderlinge overleggen gevoerd in het gebied en het in het voorjaar van 2020 een woningbehoeftenonderzoek (bijlage 1) uitgevoerd.

Stap	Onderwerpen	Gesprekspartners	Planning
Omgevingsdialoog I (digitaal)	- Formeel delen van het voornemen tot ontwikkeling van het gebied; - Ophalen suggesties en ideeën onder direct aanwonenden (t/m 16 mei 2021); - Persoonlijke gesprekken met direct aanwonenden die hierom verzoeken; - Gesprekken met overige belanghebbenden (georganiseerde partijen).	- Belanghebbenden (individueel) - Belanghebbenden (georganiseerd): ▪ Dorpsraad ▪ Plicht Getrouw (Woonstede) ▪ Landgoed Kinderdorp ▪ Historische vereniging Oud Bennekom	Q2 2021
Keukentafelgesprekken	- 1 op 1 gesprekken met belanghebbenden, om specifieke belangen boven water te krijgen.	- Belanghebbenden (individueel en georganiseerd)	Q2/3 2021
Omgevingsdialoog II	- Varianten presenteren; - Presenteren schetsontwerpen stedenbouwkundig plan; - Presenteren uitgangspunten voor planontwikkeling (programma, deelgebieden, fasering).	- Belanghebbenden (individueel en georganiseerd)	Q2 2022
Keukentafelgesprekken	-	-	
Omgevingsdialoog III	- Presenteren concept stedenbouwkundig plan van voorkeursvariant met terugkoppeling over suggesties voor schetsontwerp.	- Breed (alle groepen)	Q4 2022
Keukentafelgesprekken	-	-	
Omgevingsdialoog IV	- Informeren over ontwerpbestemmingsplan en vervolgprocedure.	- Breed	Q1 2023

Naast deze omgevingsdialogen kent dit initiatief ook een projectwebsite en een nieuwsbrief die periodiek wordt verstuurd.

Daar waar de planuitwerking raakt aan specifieke / individuele belangen, zal via aanvullende keukentafelgesprekken afstemming worden gezocht. Deze keukentafelgesprekken worden zowel als voorbereiding op en als nazorg van een omgevingsdialoog gehouden.

Daarbij is het denkbaar dat belanghebbenden een stem hebben in de wijze waarop de plannen worden uitgewerkt. Denk bijvoorbeeld aan het bestuur van Landgoed Kinderdorp als het gaat om een kwaliteitsimpuls voor dit gebied.

Met het steeds concreter worden van de plannen verschuift de dialoog van 'adviseren' en 'raadplegen' naar 'informereren'. Bij elke omgevingsdialoog zal voor de deelnemers duidelijk worden gemaakt wat het doel is van de dialoog en waarop wel en waarop niet (meer) veranderingen in de plannen kunnen worden gedaan.

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is een duidelijke mijlpaal in het participatieproces en gaat bij voorkeur gepaard met een brede informatiebijeenkomst.

Vanaf de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan gaat het plan een formele fase in, waarbij eventuele aanpassingen aan de plannen alleen nog via zienswijzen en eventuele bezwaren kunnen.

6 Bijlagen:

1. Woonbehoeftenonderzoek Bennekom