



TOELICHTING

Bestemmingsplan “Arnhemseweg e.o., Tuincentrum Klinkenbergerweg 29 te Ede”

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Ligging locatie	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006)	7
2.1.2 Europese kaderrichtlijn water (2000)	7
2.1.3 Nationaal milieubeleidsplan 3 (PKB; NMP: 1998) en 4 (NMP4; 2001)	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	8
2.4 Conclusie beleid	9
3. Onderzoek en randvoorwaarden	10
3.1 Ruimtelijk / planologisch	10
3.2 Verkeer	10
3.3 Waterparagraaf	10
3.3.1 Algemeen	10
3.3.2 Beleid	10
3.3.3 Riolering vuilwater	11
3.3.4 Riolering regenwater	11
3.4 Archeologie / cultuurhistorie	11
3.4.1 Ontwikkeling en beleid	11
3.4.2 Situatie	11
3.4.3 Te verwachten archeologische waarden	11
3.4.4 Bekende archeologische waarden	12
3.4.5 Bodemverstoring	12
3.4.6 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	12
3.5 Natuurbeschermingswetgeving	13
3.5.1 Gebiedsbescherming	13
3.5.2 Soortbescherming	13
3.5.3 Conclusies en aanbevelingen	13
3.6 Milieuzonering	13
3.7 Bodem	14
3.8 Wet geluidhinder	15
3.9 Luchtkwaliteit	15
3.10 Externe Veiligheid	15
3.12 Brandweer	16
3.12.1 Beleidskader	16
3.12.2 Situatie plangebied	16
4. Juridische aspecten	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Hoofdopzet	17
4.3 Planregels	17
4.4 Bestemmingen	17
5. Uitvoerbaarheid	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Economische uitvoerbaarheid	18
5.2.1 Eigendom	18
5.2.2 Exploitatieplan	18
5.2.3 Aanleg inrit e.d.	18
5.2.4 Planschade	18
5.3 Overleg en inspraak	18

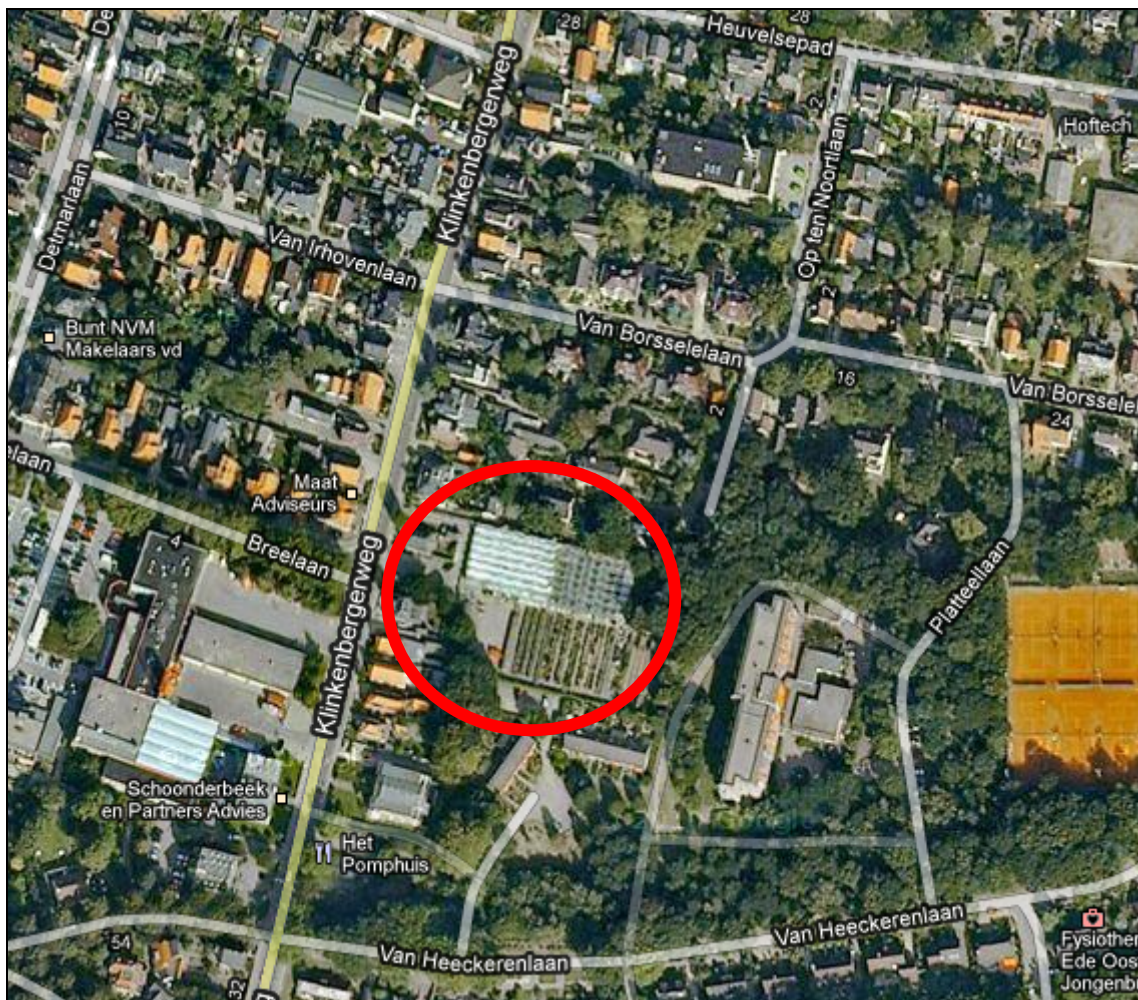
5.3.1 Overleg met omwonenden	18
5.3.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.....	18
5.3.3 Zienswijzen	19
6. Handhaving	20
6.1 Algemeen	20
6.2 Handhavingprocedure	20

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto locatie Klinkenbergerweg 29 te Ede (Bron: Google Maps)

1.1 Aanleiding

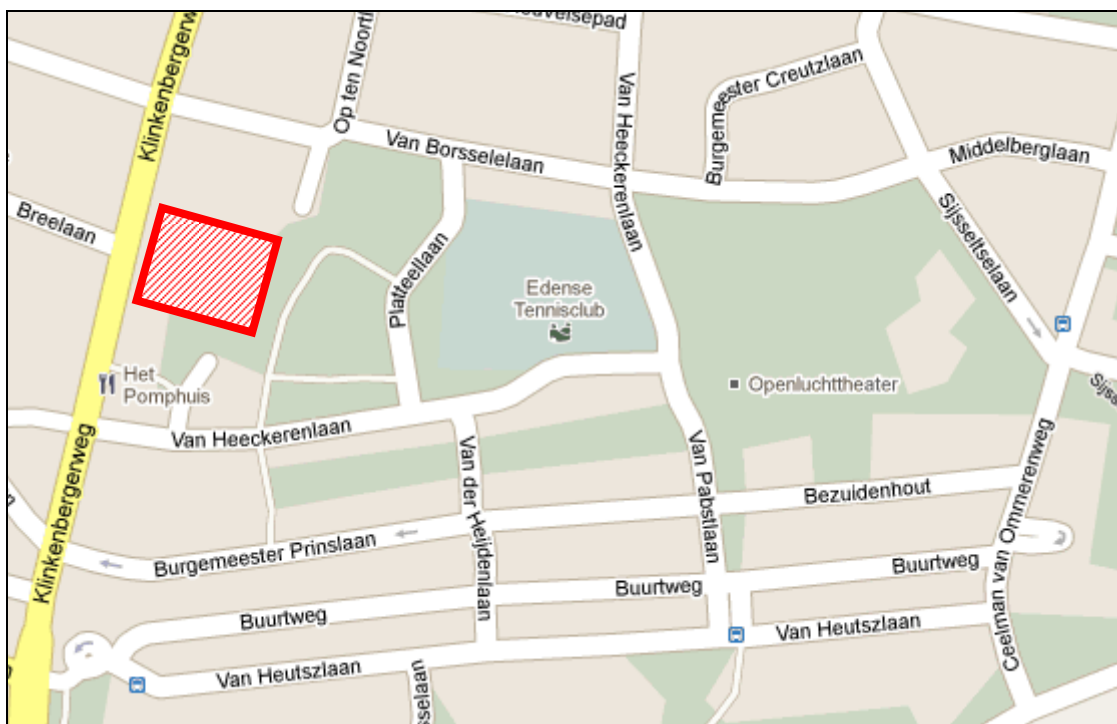
Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het verzoek van de huidige eigenaar van het tuincentrum aan de Klinkenbergerweg 29 in Ede voor de uitbreiding van zijn tuincentrum. De ontwikkeling voorziet in de sloop van het huidige tuincentrum en de herbouw en uitbreiding van de kas. Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan "Kern Ede".

1.2 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Kern Ede” heeft het tuincentrum de bestemming ‘Kwekerij’. Deze bestemming staat de uitbreiding van het tuincentrum niet toe.

1.3 Ligging locatie

Tuincentrum Harkes wordt ontsloten via de Klinkenbergerweg. Het terrein wordt begrensd door de bebouwing aan de Van Borsselelaan, de Platteellaan en de Van Heeckerenlaan.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging plangebied in Ede (Bron: Google Maps)

1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Vervolgens wordt het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006)

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zoveel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waar aan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen.

De gebieden en netwerken die het Rijk van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Onderhavig plangebied maakt deel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur economie, infrastructuur en verstedelijking. Het gebied rondom Ede en Wageningen is aangewezen als economisch kerngebied. In deze gebieden richt het rijksbeleid zich op versterking van de economie. Voorts zijn een aantal afgeleide beleidsstrategieën van toepassing: verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land en de afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Nota Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan beperkt raakvlak met het nationaal beleid. Toch kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan in overeenstemming is met de Nota Ruimte; door de binnenstedelijke invulling van de zorgwoningbehoefte blijft variatie tussen stad en land behouden. Tevens wordt de leefbaarheid voor omwonenden verbeterd en voorziet het plan in afstemming met de lokale waterhuishouding.

2.1.2 Europese kaderrichtlijn water (2000)

De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Voor oppervlaktewater en grondwater betekent dit dat een goede ecologische toestand en een goede chemische toestand bereikt moet worden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een zone met directe waterproblematiek. Het plan wordt in het kader van de watertoets besproken met het waterschap, en zodoende wordt beoordeeld of het een goede waterhuishouding niet verstoort. De uitwerking van de watertoets wordt toegelicht in het hoofdstuk haalbaarheid van het bestemmingsplan.

2.1.3 Nationaal milieubeleidsplan 3 (PKB; NMP: 1998) en 4 (NMP4; 2001)

Het NMP 3 bevat het milieubeleid voor de korte termijn, met een doorkijk tot 2010. Voor het milieubeheer wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. Brongerichte maatregelen (onderscheiden in emissiegerichte, volumegerichte en structuurgerichte maatregelen) hebben de voorkeur boven effectgerichte maatregelen. In het NMP 3 wordt aangegeven wat van de doelgroepen landbouw, verkeer en vervoer, industrie, milieubedrijven en maatschappelijke en milieuorganisaties wordt verwacht om aan het milieubeheer bij te dragen.

Op 13 juni is het NMP 4 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid' verschenen. Het NMP 4 ver-vangt het NMP 3 niet, maar kijkt verder vooruit naar het jaar 2030. Er worden zeven grote milieuproblemen benoemd: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de gezondheid, externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en mogelijke onbeheersbare risico's. Over het algemeen bevat het NMP 4 geen concrete maatregelen en doelen voor de korte termijn.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een plan voor de uitbreiding van het bestaande tuincentrum. Hierdoor veroorzaakt het plan geen wijzigingen op het vlak van milieu ten opzichte van het huidige gebruik van het gebied zoals bedoeld in de NMP 3.

2.2 Provinciaal beleid

Het streekplan voor de Provincie Gelderland is vastgesteld op 29 juni 2005 en vormt het provinciaal sociaalruimtelijk beleid wat leidend is voor het bestemmingsplan.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het kader voor het gemeentelijk beleid is de in mei 2009 door de gemeenteraad vastgestelde (Evaluatie) Nota Detailhandel 2009. Het detailhandelsbeleid in Ede is behoudend. Ede (kernen + stad) kent veel m² winkelruimte, zowel geconcentreerd als verspreid. De laatste jaren zijn er veel m² toegevoegd en staan er nog ontwikkelingen op stapel (bijvoorbeeld Het Nieuwe Landgoed). Het beleid kenmerkt zich door beperkte uitbreidingsmogelijkheden, 'pas op de plaats', waar mogelijk verspreide detailhandel 'wegnemen' en de huidige detailhandel op kracht laten komen.

In het bestaande beleid wordt geen nieuwe detailhandel toegestaan buiten de bestaande concentraties en bestaande winkels. Voor bouwmarkten en tuincentra geldt een uitzondering op eerder genoemd uitgangspunt; hiervoor is nog markttechnische uitbreidingsruimte. Het tuincentrum aan de Klinkenbergerweg 29 in Ede is een bestaand tuincentrum en wil op de bestaande locatie (ver-)bouwen.

Volgens het 'Distributieplanologisch onderzoek gemeente Ede 2008' (onderlegger voor Nota Detailhandel 2009) is er voor tuincentra in 2008 marktruimte voor 1.700 m² en in 2012 voor 2.000 m² wvo. Op dit aantal m² moet 250 m² winkelvloeroppervlak (uitbreiding van tuincentrum Van de Lagemaat, aanvraag begin 2010) in mindering worden gebracht. Er is dus, anno 2011, nog positieve marktruimte (ca 1.750 m² winkelvloeroppervlak) voor tuincentra. Aangezien de m² winkelvloeroppervlak in het onderhavige plan niet toeneemt en als zodanig dus geen effect

heeft op de overgebleven marktruimte, is er geen bezwaar mee te werken aan de voorgelegde plannen van de eigenaar van het tuincentrum aan de Klinkenbergerweg 29 in Ede.

2.4 Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

Door het slopen van het huidige tuincentrum aan de Klinkenbergerweg 29 in Ede en de bouw van een nieuw tuincentrum, wordt een kwalitatieve verbetering van het terrein bewerkstelligd. Tevens zal de bestaande bedrijfswoning worden vervangen door een nieuwe, wat de kwalitatieve verbetering versterkt.



Figuur 4: Vooraanzicht huidige bebouwing Klinkenbergerweg 29 in Ede (Bron:Stroomlijn/Cyclomedia)

3.2 Verkeer

Per 100 m² bruto vloeroppervlak dient 2,5 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn.

3.3 Waterparagraaf

3.3.1 Algemeen

Het rijk heeft voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht gesteld. In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. De uitgangspunten van het waterschap worden meegenomen in de planontwikkeling en zijn in de waterparagraaf verwerkt.

3.3.2 Beleid

Het Waterplan Gelderland geldt voor de periode van 2010 tot 2015. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Belangrijk hierbij is de afstemming met ruimtelijke ordening, milieubeleid en verkeers- en vervoersbeleid. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

3.3.3 Riolering vuilwater

Voor het nieuwe tuincentrum moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet (indirect) worden aangesloten op het riool in de Klinkenbergerweg. Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

3.3.4 Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40 mm. Er dienen bladvangers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Het gebruik van uitlogende materialen, zoals lood, koper en zink, is niet toegestaan.

Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

3.4 Archeologie / cultuurhistorie

3.4.1 Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- a. Het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
- b. het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- c. de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

3.4.2 Situatie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede.¹

3.4.3 Te verwachten archeologische waarden

Op figuur 5 is de archeologische verwachting van het bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

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

Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met moderpodzolen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.

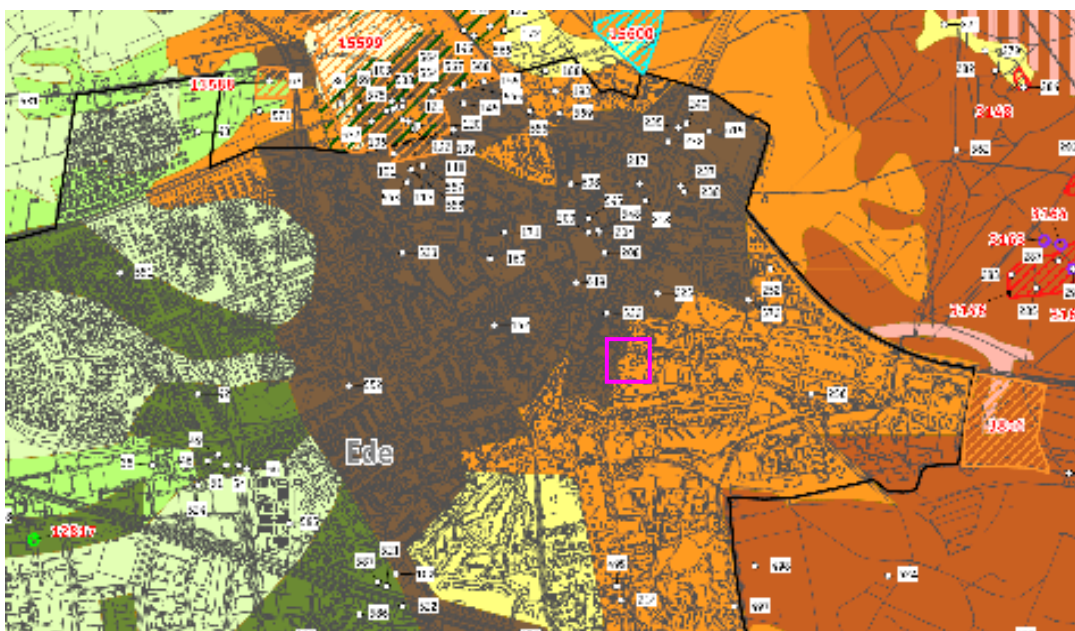
3.4.4 Bekende archeologische waarden

In de directe omgeving van het onderhavige bestemmingsplangebied (250 meter) zijn geen monumentale terreinen bekend. Aan de Platteellaan, circa 100 meter ten oosten van het onderhavige plangebied, zijn bij een booronderzoek diverse aardewerkfragmenten uit verschillende perioden aangetroffen, alsmede botmateriaal uit de Late Middeleeuwen / Nieuwe Tijd.

Aan de Arnhemseweg / Paasberg, circa 250 meter ten noorden van het bestemmingsplangebied, is eveneens een booronderzoek uitgevoerd. De bodem op dit perceel bleek volledig verstoord te zijn.

3.4.5 Bodemverstoring

De intactheid van de bodem is in de hierboven geschetste archeologische verwachtingswaarde niet meegewogen. Nader archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitwijzen of en in hoeverre de realisatie van eventuele bebouwing in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten heeft verstoord.



Figuur 5: Archeologische beleidsadvieskaart (Bron: RAAP, februari 2005)

3.4.6 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de realisatie van een nieuwe kas, met een oppervlakte van circa 1.248 m². Deze nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan is de locatie van de nieuwbouw volledig beplant. Archeologisch onderzoek is voorafgaande aan het opstellen van onderhavig bestemmingsplan derhalve niet mogelijk.

Daarom is aan onderhavig plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen kleiner dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch

onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

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

3.5 Natuurbeschermingswetgeving

3.5.1 Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS); een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

3.5.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

3.5.3 Conclusies en aanbevelingen

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied.

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is geen toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk. De kwekerij biedt geen verblijfplaats voor beschermde soorten flora en fauna.

Indien er houtige beplanting ten behoeve van de ruimtelijke ingreep verwijderd wordt, dient dit in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (1/2 maart tot 1/2 juli). Daarnaast blijft de zorgplicht van de Flora- en faunawet van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

3.6 Milieuzonering

De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van een goede afweging bij het toestaan van nieuwe (bedrijfs)activiteiten of uitbreiding hiervan. De afweging moet het gevaar en overlast voor omliggende woningen beperken. Bij de afweging maakt de gemeente gebruik van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De handreiking geeft door middel van richtafstanden per milieubelastende activiteit aan wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning). Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar is een richtafstand opgenomen.

De handreiking geeft aan dat de uiterste richtafstand van de inrichtingsgrens van een tuincentrum tot de gevel van een woning 30 meter is. Deze richtafstand wordt geadviseerd in het kader van geluid.

Tuincentrum Harkes is gelegen aan de (doorgaande) Klinkenbergerweg, waar wonen en bedrijvigheid samengaan. Het betreft hier een gemengd gebied. De richtafstand in het kader van geluid kan daarom, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verminderd. Dit betekent dat een afstand van de inrichtingsgrens tot de omliggende woningen van 10 meter wordt voorgeschreven. Deze afstand wordt zowel in de huidige als in de gewenste situatie niet gehaald. Momenteel bevinden zich op minder dan 10 meter van het terrein woningen. Daarnaast wordt op het perceel naast het tuincentrum een zorgcentrum gerealiseerd.

Op het gedeelte van het terrein waar de uitbreiding gepland is, is het onoverdekte gedeelte van het tuincentrum gevestigd. Dit gedeelte wordt in de nieuwe situatie overdekt. Hierdoor verbetert de situatie in het kader van milieuzonering. De mogelijke hinder door geluid neemt namelijk af vanwege de bouwkundige afscherming.

Overigens gaat het hier om richtafstanden voor bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten. Dit zijn doorgaans zeer grote bedrijven. Het bestaande tuincentrum is een veel kleiner bedrijf dan bijvoorbeeld Intratuin in Barneveld. De hinder die het tuincentrum veroorzaakt is aanzienlijk minder dan bij een groot tuincentrum waar de richtafstanden op gebaseerd zijn. Hiermee is het gerechtvaardigd dat er een kortere afstand wordt aangehouden tot de perceelsgrens.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of bepaalde activiteiten kunnen worden gerealiseerd. Voor geluid betekent dit, dat er gekeken moet worden of de geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet meer is dan:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Als dit het geval is, dan wordt aan de milieuzonering voldaan. Het tuincentrum aan de Klinkenbergerweg 29 in Ede valt onder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer. Hierin zijn geluidnormen opgenomen waaraan het bedrijf moet voldoen. De geluidnormen waaraan het bedrijf in dat kader moet voldoen zijn dezelfde als de genoemde normen. Hierdoor kan ook op deze grond de conclusie worden getrokken dat er in het kader van milieuzonering geen belemmeringen optreden.

3.7 Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

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

Voor het perceel aan de Klinkenbergerweg 29 is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De locatie is dus onverdacht. Ook is de locatie gelegen in een schoon gebied van Ede. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

3.8 Wet geluidhinder

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

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

3.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De verkeersaantrekkende werking vanwege de uitbreiding zal gering zijn, maar zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

3.10 Externe Veiligheid

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

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

3.12 Brandweer

3.12.1 Beleidskader

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

De opkomsttijden worden gesteld in de "Handleiding brandweezorg" een uitgave van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

3.12.2 Situatie plangebied

Het plan is beoordeeld aan:

De voorwaarden gesteld in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de NVBR, september 2003.

De opkomsttijd. In 1997 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het "Brandweezorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei" voor de gemeente Ede vastgesteld.

Het plan voldoet hieraan. De brandweer kan instemmen met onderhavig bestemmingsplan.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Arnhemseweg e.o., Tuincentrum Klinkenbergerweg 29” en het bestaat uit een verbeelding (nummer E11007 d.d. 25-02-2011), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen “Bedrijf”, “Wonen” en “Tuin”. Op de verbeelding wordt binnen deze bestemmingen “Bedrijf” en “Wonen” door middel van bouwvlakken aangegeven waar het tuincentrum en de woning gerealiseerd kunnen worden.

Voor de bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” op het plangebied gelegd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend onder Ede, sectie K nummers 13845, 13846 en 14417 in eigendom van de eigenaar van Tuincentrum Harkes. De oppervlakte van betreffende percelen is 4.615 m².

5.2.2 Exploitatieplan

Het betreft een particuliere ontwikkeling. Er is een bestemmingsplanwijziging nodig om de uitbreiding van het tuincentrum en kas mogelijk te maken. Er worden geen andere kosten gemaakt dan die uit te betalen leges worden gedekt. Er hoeft dus geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5.2.3 Aanleg inrit e.d.

Voor het aanleggen van een eventuele nieuwe inrit is een omgevingsvergunning nodig. Ook dient initiatiefnemer te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen in het plan. Alle hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

5.2.4 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Overleg met omwonenden

De huidige eigenaar van het tuincentrum heeft de directe omgeving geïnformeerd over zijn plannen voor de nieuwbouw en uitbreiding van het tuincentrum.

5.3.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Waterschap Vallei & Eem en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden.

Provincie Gelderland

Vooroverleg met de Provincie Gelderland kan in dit geval achterwege blijven, aangezien er geen provinciale belangen bij dit bestemmingsplan in het geding zijn.

VROM-Inspectie

Vooroverleg met de VROM-Inspectie kan achterwege blijven vanwege het ontbreken van nationale belangen in dit bestemmingsplan.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

Het plan hoeft in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet ingezonden te worden aan Waterschap Vallei & Eem. Omdat de uitbreiding minder dan 2.500 m² betreft, is het uitvoeren van een watertoets niet nodig.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem, registratiekenmerk: 655531

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden geeft aan dat n de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig zijn. Mede gelet op de bestemming is er dan ook geen reden om te adviseren over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Arnhemseweg e.o., Tuincentrum Klinkenbergerweg 29 te Ede" heeft van 17 maart 2011 tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen.

Er zijn in tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen op het plan binnengekomen.

Deze zienswijzen zijn op 7 november 2011 ingetrokken.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

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

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