



TOELICHTING

bestemmingsplan “Bedrijventerrein Het Laar te Wekerom”

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.1.1 Aanleiding	4
1.1.2 Doel	4
1.1.3 Locatiekeuze en inpassing in de omgeving	4
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.2.1 Bestemmingsplan Wekerom	5
1.2.2 Bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied	5
1.3 Ligging locatie	5
1.4 Procedure	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Streekplan	8
2.2.2 Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties	10
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Ontwikkelingsplan Buitengebied	10
2.3.2 Structuurplan Zoekzones Stedelijke functies	10
2.3.3 Structuurplan Wekerom	10
2.3.4 Beleid Bedrijventerreinen gemeente Ede	11
2.4 Conclusie beleid	11
3. Onderzoek en randvoorwaarden	12
3.1 Ruimtelijk / planologisch	12
3.1.1 Huidige situatie en ligging van het plangebied	12
3.1.2 Ruimtelijke structuur	12
3.1.3 Beeldkwaliteitsplan	13
3.1.4 Bedrijfsbebouwing	13
3.1.5 Parkeren	13
3.1.6 Inritten	14
3.1.7 Specifieke bestemmingen en kavelgrootte	14
3.1.8 Detailhandel	14
3.1.9 Tankstation motorbrandstoffen	14
3.2 Verkeer	14
3.2.1 Ontsluiting	14
3.2.2 Parkeren	15
3.3 Waterparagraaf	15
3.3.1 Algemeen	15
3.3.2 Provinciaal beleid	15
3.3.3 Beleid Waterschap Vallei & Eem	15
3.3.4 Gemeentelijk Waterplan	15
3.3.5 Beschrijving plangebied	15
3.3.6 Nieuwe situatie	16
3.4 Archeologie / cultuurhistorie	16
3.4.1 Ontwikkeling en beleid	16
3.4.2 Archeologisch onderzoek	17
3.4.3 Conclusie	17
3.5 Natuurbeschermingswetgeving	17
3.5.1 Gebiedsbescherming	17
3.5.2 Soortbescherming	17
3.5.3 Conclusie en aanbevelingen	18
3.6 Milieuzonering	18
3.6.1 Beoordeling plangebied	18
3.6.2 Conclusie	19

3.7 Bodem	20
3.8 Munitieonderzoek	20
3.9 Wet geluidhinder	20
3.10 Luchtkwaliteit	20
3.11 Externe Veiligheid	21
3.12 Duurzaamheid	22
3.13 Groen	22
3.14 Brandweer	23
3.14.1 Beleidskader	23
3.14.2 Situatie plangebied	23
4. Minicamping Laarweg 8 in Harskamp	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Ruimtelijke afweging	24
4.2 Milieuzonering	25
4.3 Status minicamping	27
4.4 Zoekzone	27
4.5 Groene afscheiding	27
4.6 Water	28
4.6.1 Afwatering	28
4.6.2 Ophogen bedrijventerrein	28
4.6.3 Verkeer	29
5. Juridische aspecten	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Hoofdopzet	30
5.3 Planregels	30
5.4 Bestemmingen	30
5.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere bouwhoogte	30
6. Uitvoerbaarheid	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Economische uitvoerbaarheid	32
6.3 Overleg en inspraak	32
6.3.1 Overleg met Ondernemersvereniging Wekerom	32
6.3.2. Overleg met omwonenden	32
6.3.3 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	33
6.3.4 Zienswijzen	34
7. Handhaving	35
7.1 Algemeen	35
7.2 Handhavingprocedure	35
8. Onderzoeken	36

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.

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

Het Ontwikkelingsplan Buitengebied (mei 2008) geeft aan dat de gemeente Ede in of nabij dorpen ruimte wil bieden aan lokale bedrijvigheid. In plaats van een uitbreiding bij ieder dorp wil de gemeente op een aantal plaatsen komen tot een concentratie van bedrijvigheid in Wekerom, Harskamp en Lunteren. Bij die concentratie dient ook ruimte te zijn voor grote bedrijven uit het buitengebied.

Bedrijventerrein Wekerom is bestemd voor bedrijven uit noord-oost Ede (Wekerom, Otterlo, Harskamp en De Valk) met een ruimtebehoefte van 1.000 tot 3.000 m². Het terrein biedt daarnaast desgewenst ruimte aan knelzittende bedrijven in het buitengebied. De opzet van het bedrijventerrein is ook zodanig, dat in incidentele gevallen onder voorwaarden een beperkt aantal grotere bedrijven uit noord-oost Ede met een maximale ruimtebehoefte van 3.500 m² terecht kunnen. Hierdoor is er een betere aansluiting met de vestigingsmogelijkheid en op Bedrijventerrein A12, waar hoofdzakelijk een minimale kavelgrootte geldt van 4.000 m².

1.1.2 Doel

De doelstelling van het bedrijventerrein kan worden omschreven als:
Het realiseren van een bedrijventerrein van circa 7 ha. (bruto) met een duurzame en landelijke uitstraling en dat ruimte biedt aan bedrijven uit noord-oost Ede met een ruimtebehoefte van 1.000 tot 3.000 m². Aanleg van het bedrijventerrein gebeurt gefaseerd in de periode 2011-2016.

1.1.3 Locatiekeuze en inpassing in de omgeving

In de Edese dorpen zijn veel bedrijven sterk verbonden met de lokale gemeenschap. De ontwikkeling van bedrijventerrein het Laar in Wekerom biedt de mogelijkheid om deze bedrijven tegemoet te komen en een plaats te bieden nabij de woonkern. Ook kunnen hiermee hinderlijke bedrijven uit de woonomgeving verplaatst worden naar een bedrijventerrein. De locatie ligt langs de belangrijkste toegangswegen naar Wekerom en is daarmee goed ontsloten vanaf de hoofdwegenstructuur en de dorpsinfrastructuur. Het verkeer hoeft niet door kleine woonstraten, waardoor de belasting voor het dorp beperkt blijft. Het gebied heeft tevens een centrale ligging ten opzichte van de omliggende dorpen. Het is daardoor niet alleen geschikt voor de lokale bedrijven van Wekerom, maar ook voor bedrijven uit (de omgeving van) Harskamp, Otterlo en de Valk.
Een andere factor die meespeelt bij de locatiekeuze voor bedrijventerrein Het Laar is het reeds bestaande bedrijventerrein Willinkhuizen. Het ligt voor de hand om bestaande en nieuwe bedrijfslocaties te koppelen.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

1.2.1 Bestemmingsplan Wekerom

Het deel van het onderhavige plangebied langs de Edeseweg (aangeduid met de letter A in figuur 1) was geregeld in het bestemmingsplan “Wekerom”. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 1994 vastgesteld, kenmerk VR 93 / 197 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in september 1994.

In dit bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. Deze gronden waren bestemd voor de agrarische productie.

1.2.2 Bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied

Een deel van het onderhavige plangebied (aangeduid met de letter B in figuur 1) was geregeld in het bestemmingsplan “Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2002 vastgesteld, kenmerk VR 2002 / 102 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in september 2004.

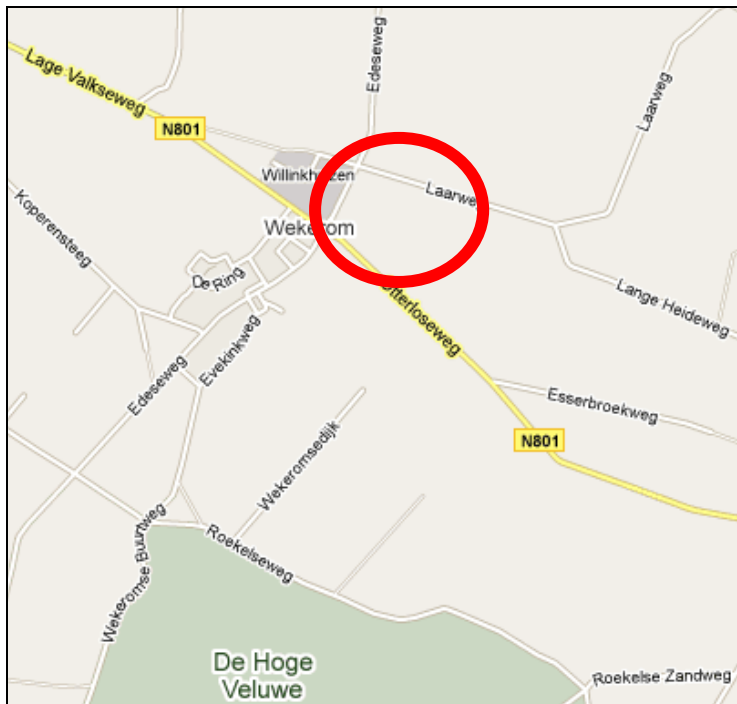
In dit bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming ‘Agrarisch ontginningslandschap Wekerom’. Deze gronden waren bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.



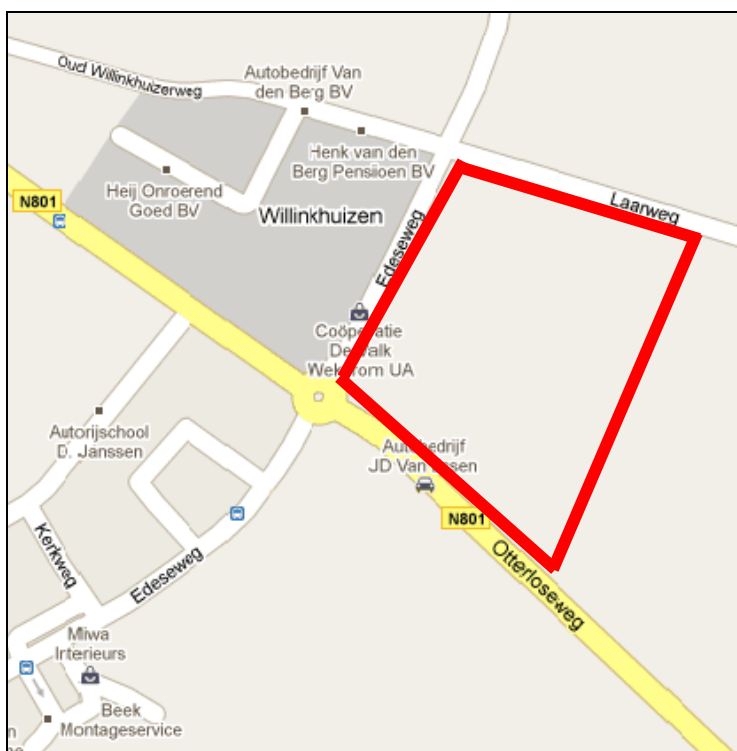
Figuur 1: Luchtfoto locatie Bedrijventerrein Wekerom (Bron: Stroomlijn)

1.3 Ligging locatie

Het terrein wordt begrensd door de Edeseweg aan de westzijde, de Laarweg in het noorden, de Otterloseweg aan de zuidkant en de bestaande bebouwing/agrarisch gebied aan de oostzijde. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Edeseweg.



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



Figuur 3: Ligging binnen de omgeving (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. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt vier weken ter inzage gelegd. De burgers van Ede en belanghebbenden worden gedurende deze vier weken in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen. De reacties worden door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. Na de inspraakperiode 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

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren, die de stedelijke ontwikkeling begrenzen, komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent niet alleen herstructurering van verouderde terreinen maar ook aanleg van nieuwe terreinen. De nationale opgave voor herstructurering is ruim 21.000 hectare, ruim 20% van het huidige areaal. Knelpunten zijn vaak bodemsanering, bereikbaarheid, bedrijfsverplaatsing, sociale onveiligheid en criminaliteit. Een zeer groot deel van de nationale behoefte voor nieuwe ruimte kan alleen worden ingevuld met de aanleg van nieuwe terreinen. De ervaring leert namelijk dat herstructurering maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert. Tot en met het jaar 2020 is daarom naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig. Ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen blijft een uiterst complex proces, ondanks de inspanningen van alle partijen.

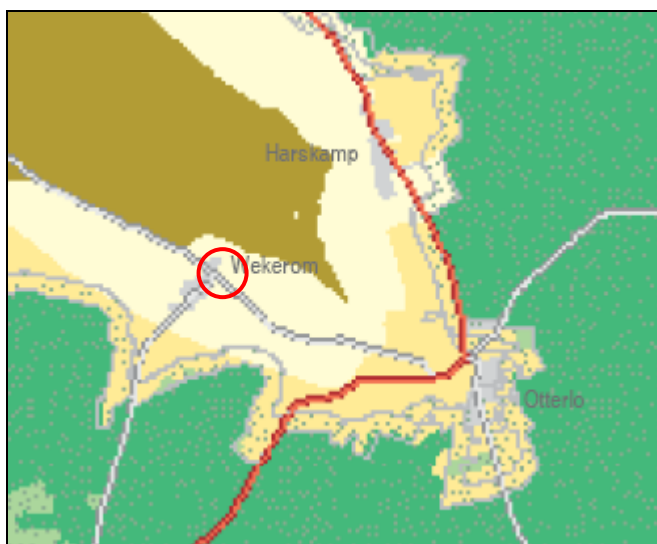
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht, waardoor het streekplan nu de status van een structuurvisie heeft gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt onder meer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.). Inhoudelijk is het streekplanbeleid echter onverkort opgenomen in de nieuwe structuurvisie.

Het provinciaal beleid is gericht op voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen, afgestemd op de vraag van het bedrijfsleven. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. Daarbij is een zorgvuldige segmentering en uitgifte van belang. Diversiteit in bedrijvigheid vermindert de kwetsbaarheid voor conjunctuurbewegingen. De noodzaak tot uitbreiding van een bestaand terrein of realisatie van nieuwe terreinen moet worden bezien in relatie tot het bieden van ruimte door herstructurering en intensivering.

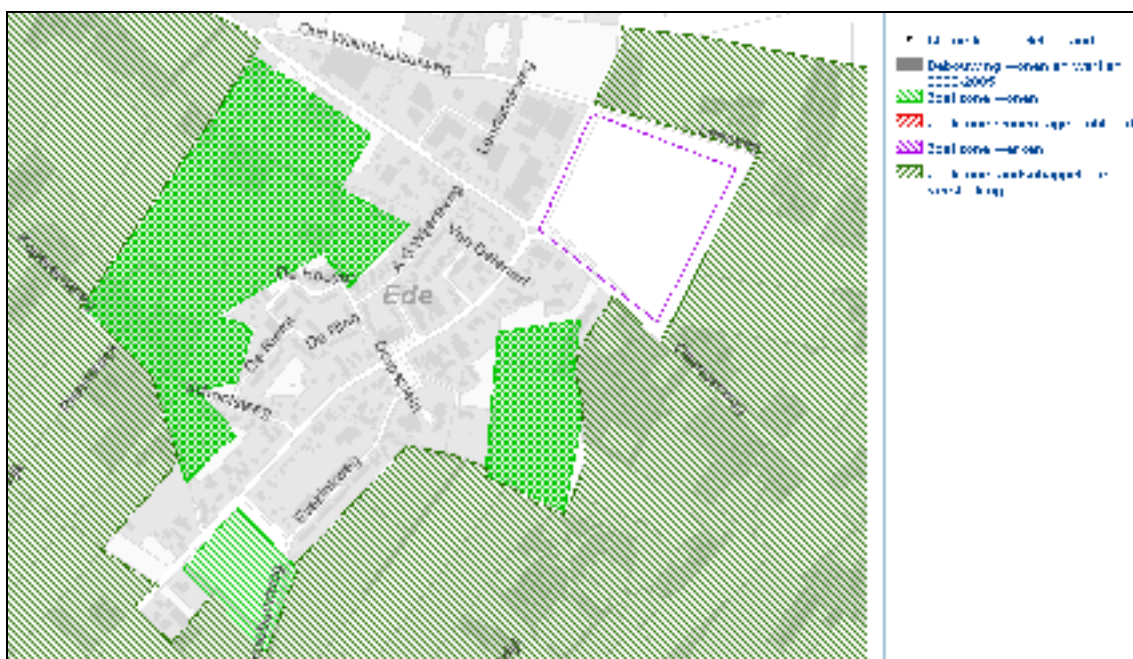
Wekerom is buiten het Rode Raamwerk gelegen (zie uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur, Streekplan 2005).



Figuur 4: Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Streekplan 2005)

Het ruimtelijke beleid voor bedrijventerreinen buiten het raamwerk is terughoudend en heeft met name betrekking op nieuwe bedrijventerreinen. Voor nieuwe lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk geldt in principe een maximale kavelgrootte van 5.000 m². Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk na accordering door Gedeputeerde Staten.

Het nieuwe bedrijventerrein in Wekerom is opgenomen in de 'zoekzone werken'.



Figuur 5: Zoekzone werken Wekerom (Bron: Streekplan 2005)

2.2.2 Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties

Op 29 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie “bedrijventerreinen en werklocaties, Naar een regionale planning van bedrijventerreinen” (hierna: structuurvisie bedrijventerreinen) vastgesteld.

Van belang voor de Gelderse economie is dat er voldoende terreinen zijn van een goede kwaliteit die aansluiten op de vraag van bedrijven. Daarnaast is van belang dat op de terreinen zorgvuldig ruimtegebruik plaatsvindt en energiezuinige en klimaatstendige bedrijventerreinen worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen, voordat er nieuwe worden ontwikkeld.

Toepassing van de SER-ladder

Voor de structuurvisie is gebruik gemaakt van de zogeheten SER-ladder. De SER-ladder dient als ondersteuning van een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. De SER-ladder is een denkmiddel van de Sociaal Economisch Raad waarbij aan het accommoderen van ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen een volgorde wordt toegekend. Daarbij ligt het accent op herstructurering en revitalisering boven de aanleg van nieuwe terreinen. Bij het laatste zet de provincie in op het versterken van de intergemeentelijke afstemming en samenwerking. Er worden hierover, net als bij de planning en programmering van bedrijventerreinen, met de in de regio samenwerkende gemeenten in een Regionaal Programma Bedrijventerreinen bestuurlijke afspraken gemaakt. In de structuurvisie bedrijventerreinen wordt de toepassing van de SER-ladder als doelstelling van beleid overgenomen.

De provincie zal diverse instrumenten inzetten om tot uitvoering van beleid te komen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ontwikkelingsplan Buitengebied

Het ontwikkelingsplan Buitengebied (mei 2008) geeft aan dat in de Edese dorpen zoals Wekerom veel bedrijven zijn die sterk verbonden zijn aan de lokale gemeenschap. Bij deze bedrijven leeft de wens om hun bedrijfsuitbreidingen in of nabij de dorpen te realiseren. Vanwege de binding aan de lokale gemeenschap wil Ede ruimte bieden voor lokale bedrijvigheid in of nabij dorpen. Voor bedrijven zonder lokale binding en voor eventueel doorgroeende bedrijven wordt er ruimte geboden op de grote regionale bedrijventerreinen, zoals in het ISEV-gebied.

In plaats van een uitbreiding bij ieder dorp wil de gemeente op een aantal plaatsen komen tot een concentratie van bedrijvigheid; in Wekerom, Harskamp en Lunteren. Bij die concentratie dient ook ruimte te zijn voor grote bedrijven uit het buitengebied. Ook wordt uitbreiding van het bedrijventerrein in Harskamp voorzien.

2.3.2 Structuurplan Zoekzones Stedelijke functies

Het Structuurplan Zoekzones Stedelijke functies (oktober 2008) onderbouwt, als vervolg op het streekplan, de zoekzones verder. Daar waar nodig is een zoekzone verder verfijnt aan de hand van een aantal stedenbouwkundige en milieuraandvoorwaarden. De in de streekplanuitwerking aangegeven zoekzone voor bedrijvigheid in Wekerom ter grootte van circa 6,8 ha blijft gehandhaafd.

2.3.3 Structuurplan Wekerom

In het Structuurplan Wekerom is aangegeven dat het wenselijk is om bestaande hinderlijke bedrijven vanuit het lint te verplaatsen naar het bedrijventerrein. Na een verplaatsing is er ruimte voor wonen of lichtere vormen van bedrijvigheid passend in een woonomgeving. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het bedrijventerrein Willinkhuizen in oostelijke richting uitgebreid om ruimte te bieden aan grotere bedrijven uit de regio Harskamp, Wekerom en Otterlo. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente.

2.3.4 Beleid Bedrijventerreinen gemeente Ede

Voor bedrijventerreinen bij de dorpen geldt een voorrangsregeling waarbij aan bedrijven die in sociaal-economisch opzicht belangrijk zijn voor het dorp (of het omliggende buitengebied), arbeidsintensieve bedrijvigheid en bedrijven die zich onderscheiden door maatschappelijk verantwoord ondernemen, voorrang wordt gegeven.

Volgens beleid van de provincie zijn bedrijven tot 1000 m² die voldoen aan een aantal voorwaarden als passend te beschouwen in het buitengebied. Passend wil zeggen geen opslag, niet milieubelastend, beperkte verkeersaantrekkende werking en ingepast in het landschap.

Eisen voor het bedrijventerrein Wekerom:

- Geen bedrijven kleiner dan 1.000 m². Bedrijven tot 1.000 m² worden verwezen naar een bedrijfsverzamelgebouw. Binnen de regels van het bestemmingsplan is de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk.
- In principe geen bedrijven die groter zijn dan 3.000 m²; De bedrijventerreinen in de dorpen bieden ruimte aan kleinere plaatsgebonden bedrijvigheid. Bedrijven tot 3.000 m² worden gezien als kleinere bedrijven. Grote bedrijven worden bij voorkeur doorverwezen naar een groter bedrijventerrein in Ede.
- Vestigende bedrijven zijn bedrijven met een sociaal-economische binding aan Wekerom, Otterlo, De Valk en Harskamp en het aangrenzende buitengebied.
- De bedrijven voldoen aan het werkgelegenheidscriterium van 5 werknemers per 1.000 m².
- Geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Wonen wordt als oneigenlijk gebruik gezien. Woningen op een bedrijventerrein belemmeren bedrijven in hun mogelijkheden. Als ondernemers willen wonen bij een bedrijf is dit ook in de dorpen zelf mogelijk.
- Er worden marktconforme grondprijzen gevraagd.
- Parkeren op eigen terrein, niet op openbaar terrein.
- In principe geen detailhandel toegestaan, behalve met ontheffing;
- Beeldkwaliteitplan.
- BEVI bedrijven mogen niet worden opgericht.

Het provinciaal beleid staat maximaal 5.000 m² toe op een bedrijventerrein in het landelijk gebied. De gemeentelijke 'norm' staat maximaal 3.000 m² toe. Voor de categorie 3.000-4.000 m² zijn er echter nauwelijks alternatieven binnen de gemeente Ede. In dit bestemmingsplan wordt daarom met een afwijking van de regels een maximale kavelgrootte van 3.500 m² toegestaan.

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

3.1.1 Huidige situatie en ligging van het plangebied

Huidige situatie

Het dorp Wekerom vormt een kleine kern te midden van het landelijk gebied. De ruimtelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door twee elkaar kruisende assen: De Edeseweg en de Lage-Valkseweg/Otterloseweg. Deze wegen zijn de ruimtelijke dragers van Wekerom en vormen tevens de directe verbindingen naar de omliggende plaatsen: Ede, Barneveld, Harskamp en Otterlo. De dorpskom ligt vrijwel geheel ten zuiden van de as Lage-Valkseweg/Otterloseweg. Ten noorden van deze as, tussen de Edeseweg en de Lage-Valkseweg, ligt het bedrijventerrein Willinkhuizen.

Het plangebied ligt aan de noord-oostzijde van Wekerom. Dit gebied tussen de Edeseweg en Otterloseweg is onbebouwd. Hier loopt het landelijk gebied tot aan het assenkruis Edeseweg-LageValkseweg/Otterloseweg. Het terrein bestaat geheel uit agrarische grond. Beplanting staat alleen langs de noordelijke en oostelijke rand van het gebied.

Randen

Aan de zuid- en westzijde sluit het plangebied aan bij de bestaande bebouwing van Wekerom. De zuidelijke rand wordt bepaald door de Otterloseweg. Langs de weg is sprake van verspreide lintbebouwing met zowel woningen als bedrijven. Aan de westzijde sluit het plangebied aan bij het huidige bedrijventerrein Willinkhuizen. De rand wordt hier bepaald door de Edeseweg. Langs deze weg staan grote bedrijfspanden en loodsen met als bijzonder element de voormalige silo van de Coöperatie in Wekerom. De noordelijke en oostelijke rand worden bepaald door het landelijk gebied: een open agrarisch gebied met verspreide bebouwing en hier en daar beplanting langs wegen en erven. Langs de noordrand loopt de Laarweg met daarlangs enkele (agrarische) bedrijven. De oostelijke rand wordt bepaald door de erfgrans met gedeeltelijk een boomsingel.

3.1.2 Ruimtelijke structuur

Het bedrijventerrein heeft een totale omvang van circa 7 hectare en is te typeren als een kleinschalig bedrijventerrein. Het terrein sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein Willinkhuizen, maar heeft een zelfstandige positie aan de andere zijde van de Edeseweg. Bedrijventerrein Wekerom is opgezet als compact terrein met een groene omzoming. Het terrein heeft een representatieve zijde aan de zijde van de Edeseweg en de Otterloseweg. Bedrijven zijn met de voorzijde gericht naar beide wegen. Aan de oostzijde en de zijde van de Laarweg wordt een meer gesloten groene zone aangelegd. Bedrijven zijn hier met de achterzijde naar het omliggende landschap gericht en worden afgeschermd door (dichte) begroeiing. De drie zijden die grenzen aan bestaande wegen worden voorzien van brede watergangen.

De bedrijfskavels worden niet direct aangesloten op de bestaande omliggende wegen. Het terrein is alleen bereikbaar vanaf de Edeseweg. Het terrein kent intern een eenvoudige structuur met een rondlopende ontsluitingsweg. Binnen het bedrijventerrein is deze weg aan twee zijden bebouwd en aan weerszijden voorzien van loopstroken en groene hagen. Aan de buitenzijde, de zichtzijde, is de ontsluitingsweg slechts aan één zijde bebouwd en voorzien van een loopstrook en groene haag. Voor langzaam verkeer is er tevens een doorsteek ter hoogte van de rotonde Edeseweg-Otterloseweg en ter hoogte van de Laarweg. De doorsteek naar de Laarweg heeft ook een noodfunctie voor de hulpdiensten.

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische functie. Het betreft één groot perceel zonder nadere onderverdeling. Op historische kaarten is echter wel een opsplitsing van het terrein in kleinere kavels te zien. De interne ontsluitingsweg volgt de bestaande richtingen van de begrenzingen rond het perceel. Voor de percelen is één verkavelingsrichting aangehouden. Deze sluit aan bij de richting van de vroegere onderverdeling. Om dit te benadrukken wordt de (voorzijde van de) bebouwing parallel of loodrecht op deze verkavelingsrichting gesitueerd. Hierdoor ontstaat op een aantal plekken een gestaffelde rooilijn langs de weg.

3.1.3 Beeldkwaliteitsplan

Voor het bedrijventerrein Wekerom is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgesteld voor de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Aandachtspunt hierin is met name de representatieve bebouwing langs de Otterloseweg en de Edeseweg. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van de Welstandsnota. Het plan heeft als zodanig de status als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

3.1.4 Bedrijfsbebouwing

Het bedrijventerrein Wekerom biedt uitsluitend ruimte aan bedrijfsbebouwing, bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Op de verbeelding is hiervoor de bestemming "Bedrijven" aangegeven.

3.1.4.1 Afstanden tot perceelgrenzen

Binnen de bestemming "Bedrijven" is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij rekening moet worden gehouden met de volgende afstanden tot de perceelsgrenzen:

- Gebouwd mag worden op de zijdelingse perceelsgrens of op minimaal 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, waarbij geldt dat de onderlinge afstand tussen de bedrijfsgebouwen minimaal 4 meter moet bedragen.
- Aan de achterzijde dient de bebouwing minimaal 4 meter uit de achterste perceelsgrens gebouwd te worden.
- Aan de voorzijde ligt de rooilijn van de bebouwing loodrecht op de zijdelingseperceelsgrens. De rooilijn ligt daarbij op minimaal één en maximaal twee van de hoekpunten op 4 meter uit de voorste perceelsgrens. Hierdoor ontstaat langs de ontsluitingsweg een regelmatig verspringende rooilijn.

3.1.4.2 Bouwhoogte

In de regels is aangegeven, dat de bouwhoogte aan een maximum is gebonden. De toegestane hoogte betreft maximaal 8 meter. Deze hoogten gelden zowel voor de bedrijfshallen als de kantoorgedeeltes. Met een afwijking is bouwhoogte van maximaal 10 meter mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid. Voor het afwijken van de bouwhoogte wordt ook verwezen naar paragraaf 5.5.

3.1.4.3 Bebouwingspercentage

Uitgangspunt is dat het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk wordt benut voor bedrijfsbebouwing. Er is geen maximum bebouwingspercentage aangegeven. Buitenopslag is niet toegestaan en zal binnen de bedrijfsbebouwing moeten worden opgenomen. Uitzondering op deze regel vormen bouwketen en containers die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Er dient op eigen terrein rekening te worden gehouden met het manoeuvreren van vrachtwagens e.d. Te allen tijde dient bewaakt te worden dat het zoveel mogelijk volbouwen van het bouwvlak niet zal leiden tot het afwentelen van bedrijfsactiviteiten - zoals hierboven benoemd - op de openbare ruimte.

3.1.5 Parkeren

Teneinde het afwentelen van het parkeren op de openbare ruimte te voorkomen wordt in de regels van dit bestemmingsplan van de bedrijven geëist dat parkeren geheel op eigen terrein dient te geschieden. Aan deze eis is een parkeernorm gekoppeld op basis van de meest recente richtlijn voor parkeercijfers van het CROW. Parkeren dient plaats te vinden op het zijerf of achtererf. Parkeren voor de voorgevelrooilijn is niet toegestaan.

3.1.6 Inritten

Het aantal inritten dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot één inrit per perceel. Via een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag hiervan afwijken en een extra inrit toestaan, wanneer dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Tevens dient de breedte van de inritten te worden beperkt. Inritten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de zijdelingseperceelgrens en hebben een maximale breedte van 10 meter. Inritten naar de bedrijfsperven worden bij voorkeur gecombineerd.

3.1.7 Specifieke bestemmingen en kavelgrootte

Het provinciaal beleid staat een kavelgrootte van maximaal 5.000 m² toe op een bedrijventerrein in het landelijk gebied zoals in Wekerom. In dit bestemmingsplan wordt een maximale kavelgrootte van 3.000 m² toegestaan. Voor de categorie 3.000-4.000 m² zijn er echter nauwelijks alternatieven. Om in incidentele gevallen tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar grotere bedrijfsperven wordt met een afwijking van de regels 3.500 m² toegestaan.

3.1.8 Detailhandel

Detailhandel is op het bedrijventerrein niet toegestaan. Via een afwijking van gebruiksregels is het wel mogelijk om maximaal 10% van de bedrijfsbebouwing te benutten, met een maximum van 100 m², voor detailhandel mits dit een directe relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten.

3.1.9 Tankstation motorbrandstoffen

Vanuit de woonomgeving aan de Otterloseweg in Wekerom, wordt een bestaand verkooppunt voor motorbrandstoffen verplaatst naar het onderhavige bedrijventerrein. Dit tankstation wordt gevestigd in de noord-westhoek van het plangebied en zal worden aangeduid als 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Om dit mogelijk te maken is een "wro-zone – wijzigingsgebied" in het bestemmingsplan opgenomen.

Bij het tankstation zijn een autowasstraat en een verkoopruimte met een netto verkoopoppervlakte van maximaal 120 m² toegestaan. De verkoopruimte is uitsluitend bestemd voor de verkoop van artikelen die zijn gerelateerd aan een tankstation voor motorbrandstoffen.

Vooruitlopend op de verplaatsing van het tankstation van het perceel Otterloseweg 12 te Wekerom naar Bedrijventerrein Het Laar, wordt het bestaande verkooppunt motorbrandstoffen in overleg met de exploitant in het bestemmingsplan "Wekerom" wegbestemd.

3.2 Verkeer

3.2.1 Ontsluiting

Het bedrijfsterrein wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Edeseweg. De interne ontsluiting verloopt via een rondweg, die aansluit op de doorsteek van en naar de Edeseweg, ongeveer halverwege de rotonde en de Laarweg. Voor langzaam verkeer zijn er enkele aansluitingen op de voornoemde rondweg vanaf zowel de Laarweg als de Otterloseweg (N801). Het bedrijfsterrein is bereikbaar per openbaar vervoer via een bushalte op de Otterloseweg. De Edeseweg en Otterloseweg (N801) zijn gecategoriseerd als ontsluitingswegen en hebben een verkeersfunctie. De rondweg over het bedrijfsterrein wordt, evenals de Laarweg, gecategoriseerd als een erftoegangsweg en heeft een verblijfsfunctie. Het nieuwe bedrijfsterrein zal bij volledige ontwikkeling en per werkdag etmaal ongeveer 1.000 motorvoertuigen aan verkeer genereren. De huidige intensiteit op de omringende Edeseweg en Otterloseweg met in het verlengde de Lage Valkseweg bedraagt op al deze wegen ongeveer 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De bestaande infrastructuur van deze wegen zal deze toename goed kunnen verwerken. Vanaf de aansluiting op de Edeseweg komt en gaat het verkeer in twee richtingen (Harskamp en Wekerom) en richting Wekerom verdeelt het verkeer zich bij de rotonde op de kruising met de Otterloseweg en Lage Valkseweg weer verder.

3.2.2 Parkeren

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Ede (vastgesteld in september 2010) valt Wekerom onder de categorie "overige dorpen". Voor parkeren op bedrijventerreinen gelden de volgende normen:

dienstverlening	3,30 p.p. per 100 m ² bvo
kantoren	2,10 p.p. per 100 m ² bvo
arbeidsexstensief / bezoek extensief	0,90 p.p. per 100 m ² bvo
arbeidsintensief / bezoek extensief	2,70 p.p. per 100 m ² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,30 p.p. per 100 m ² bvo

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 zijn meegenomen in de planontwikkeling en zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

3.3.2 Provinciaal 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 Beleid Waterschap Vallei & Eem

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei & Eem. Het beleid van het waterschap is verwoord in het Waterbeheersplan 2010-2015. In het waterbeheersplan staat wat het waterschap doet om te zorgen voor veilige dijken, voldoende en schoon water, zuivering van afvalwater en het inspelen op de klimaatsverandering. Voor het Waterschap Vallei & Eem heeft dit geleid tot de volgende concrete activiteiten: het opstellen van een watervisie voor het beheersgebied, invulling geven aan de watertoets om ruimtelijke plannen te beoordelen op waterhuishoudkundige effecten, het vastleggen van normen voor wateroverlast en het realiseren (bestemmen) van ruimte voor water.

3.3.4 Gemeentelijk Waterplan

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het Waterplan 2008-2012. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem en de provincie Gelderland. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

3.3.5 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt op de overgang naar het Veluwemassief. De grondwaterstand in het plangebied varieert van 0,40m beneden maaiveld tot meer dan 1,20m beneden maaiveld. De bodem bestaat uit zwak humeus, zwak kleig zand.

In de huidige situatie functioneert het plangebied als agrarisch gebied en infiltreert het overgrote deel van het regenwater in de bodem. Via het grondwater stroomt het regenwater uit het gebied uiteindelijk af richting de beken. Aan de noord-, west- en zuidkant van het plangebied liggen afvoersloten en aan de zuid-oost kant grenst het plangebied aan de Willinkhuizerbeek. De watergangen zijn deels in eigendom van waterschap Vallei en Eem en de provincie Gelderland.

3.3.6 Nieuwe situatie

3.3.6.1 Waterberging

Bij de realisatie van het plangebied mogen de omliggende beken niet extra belast worden. De toename van het verhard oppervlakte mag niet leiden tot een extra belasting van het watersysteem. Daarom wordt het regenwater in het gebied geborgen in waterpartijen. Vanuit de waterpartijen wordt het zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. De bodem van de waterbergingen wordt boven de gemiddeld laagste grondwaterstand gelegd. Dat betekent dat er in natte perioden 0,15 tot 0,25m¹ water staat en in de zomerperiode de watergang droog staat.

Voor het realiseren van de waterberging worden de bestaande watergangen langs het plangebied verbreed. De verbreding gebeurt in overleg met de eigenaren. De Willinkhuizerbeek wordt niet geïntegreerd met de watergangen van het plangebied. De beek dient alleen als afvoermogelijkheid bij grotere neerslaghoeveelheden. Voor de afvoer van grote neerslaghoeveelheden wordt een overloop gemaakt richting de Willinkhuizerbeek in de zuid-oost hoek van het plangebied en/of richting de afvoersloot aan de noord-westkant van het plangebied.

3.3.6.2 Regenwater

Het regenwater van het bedrijventerrein zal via een regenwaterriool worden geloosd op de bovengenoemde waterberging. Het uitgangspunt hierbij is 40mm regen bergen in het plangebied. In alle wegen komt een regenwaterriool die het regenwater van de daken en de bestrating afvoert.

3.3.6.3 Vuilwater

De vuilwaterafvoer voor de nieuwe bebouwing zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering in de Otterloseweg of de Edeseweg. In alle straten komt een vuilwaterriool waar het vuile water van de bedrijven wordt opgevangen.

3.3.6.4 Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd of afgevoerd naar watergangen is het van belang dat verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij de inrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bijvoorbeeld zinken dakgoten).

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 van 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 Archeologisch onderzoek

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en de resultaten van in het plangebied uitgevoerd archeologisch onderzoek.²

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd onderzoeksbureau, archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van een oppervlaktekartering en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied van nature laag en drassig gebied is met hoge grondwaterstanden. Daardoor is het niet waarschijnlijk dat mensen in het verleden het gebied hebben bewoond. De trefkans op archeologische (nederzettings)resten in het plangebied is dus laag. Daarnaast zijn tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen en is de natuurlijke ondergrond dermate verstoord (door ploegen) dat van intacte (behoudenswaardige) archeologische resten geen sprake meer kan zijn.

3.4.3 Conclusie

Nader archeologisch onderzoek of bescherming van nog te verwachten archeologische waarden in het bestemmingsplan wordt door de gemeente niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. De meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1), blijft van kracht.

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

3.5.2.1 Beleidskader

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

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

² Haaring, L. & R.M. van der Zee, 2010: Bedrijventerrein De Laar te Wekerom (gemeente Ede), Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een oppervlaktekartering en een verkennend booronderzoek, *ADC Rapport 2167*, ADC ArcheoProjecten bv, Amersfoort (22 april 2010).

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.

3.5.2.2 Steenuilen

In één van de panden direct ten noorden van het plangebied is zeer waarschijnlijk een broedplaats aanwezig van een steenuilenpaartje. Het plangebied vormt een deel van het territorium van dit steenuilenpaartje. Voor de voedselbeschikbaarheid van de steenuilen heeft het plangebied echter een geringe functie.

De vaste voortplantingsplaats van het steenuilenpaartje wordt niet verwijderd. Vaste rust- of verblijfplaatsen worden evenmin aangetast.

3.5.2.3 Vleermuizen

Binnen de planlocatie zijn geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen.

Uitgangspunt van de effectbeoordeling is, dat aanwezige elementen als houtwallen gehandhaafd blijven. Dergelijke elementen zijn van belang voor vleermuizen. Bij het bebouwen van de open gebieden is daarom geen sprake van negatieve effecten.

3.5.3 Conclusie en aanbevelingen

Zowel voor steenuilen als voor vleermuizen is geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet nodig.

De zorgplicht van de Flora- en faunawet blijft echter wel 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.

Eventuele verwijdering van bosschages of bomen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt van 1/2 maart tot 1/2 augustus. Aanbevolen wordt de bestaande houtwal aan de oostzijde van de deellocatie te behouden en verder uit te breiden langs de gehele oostelijke perceelsgrens.

3.6 Milieuzonering

3.6.1 Beoordeling plangebied

Voor de beoordeling van de milieuzonering kan op basis van de verkeersaanvoer en de huidige bedrijvigheid geconcludeerd worden dat voor het gebied, gelegen aan de Otterloseweg en de Edeseweg, sprake is van het omgevingstype: gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandsstap voor stof en geluid kan worden verminderd.

Om te toetsen welke categorie bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein mag worden gevestigd moet de afstand van de bouwvlakken van de woningen tot de erfgrans van het toekomstige bedrijventerrein worden gemeten.

Otterloseweg

Huis-nummer	Afstand bouwvlak-erfgrans toekomstig bedrijventerrein in meters	Categorie toegestaan rand bedrijventerrein (mits gevaar en geur minder 30 meter)
6	37	3.1
12	35	3.1
16	47	3.1
20	47	3.1
		Categorie toegestaan rand bedrijventerrein

		(mits gevaar en geur minder 10 meter)
24	24	2
28	26	2

Edeseweg

Huis-nummer	Afstand bouwvlak-erfgrens toekomstig bedrijventerrein in meters	Categorie toegestaan rand bedrijventerrein
107	33	3.1
105	35	3.1
105a	35	3.1

Vanaf 30 meter van de bouwvlakken van de woningen kan categorie 3.1 worden toegestaan, vanaf 50 meter kan categorie 3.2 en vanaf 100 meter categorie 4.1. worden toegestaan. Voor deze categorieënzones moet voor het aspect gevaar en geur de maximale richtafstand van een lagere categorie gehanteerd worden.

Voor de karakterisering van het plangebied voor de woningen gelegen aan de Laarweg en aan de Otterloseweg verder uit het centrum is sprake van een rustig buitengebied.

Laarweg

Huis-nummer	Afstand bouwvlak-erfgrens toekomstig bedrijventerrein in meters	Categorie toegestaan rand bedrijventerrein
1 en 3	39	2
8	60	3.1

Vanaf 50 meter van de bouwvlakken van de woningen Laarweg 1 en 3 kan categorie 3.1 worden toegestaan en vanaf 100 meter categorie 3.2.

Geurcontour

Als de achtergrondbelasting van 14-tot 20 ou/m³ bedraagt wordt het leefklimaat (denk hierbij aan woningen) als matig betiteld (Bron: Infomil, bijlage 6 en 7 van de handreiking Wgv, 1 mei 2007). De kans op geurhinder wordt dan op 15-20% gesteld.

Fijnstof

De concentratie fijnstof als gevolg van de agrarische activiteiten bedraagt 25,75 microgram per kubieke meter µg/m³ op punt x=178.040 en y= 458.596. Dit is onder de vastgestelde grenswaarde door Europese regelgeving van 40 µg/ m³. Op basis van deze berekening kan er vanuit gegaan worden dat onder de grenswaarde wordt gebleven. De grenswaarde voor kortdurende blootstelling aan fijn stof is een daggemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) van 50 µg/m³ die niet vaker dan 35 keer per jaar mag worden overschreden.

3.6.2 Conclusie

De berekening voor geur afkomstig van de agrarisch bedrijven voor het noordelijk deel is matig te noemen voor de leefkwaliteit. Dit betekent dat er beter geen geurgevoelige bedrijven op deze plek geplaatst kunnen worden.

De grenswaarden voor fijnstof worden niet overschreden.

Het is raadzaam om het bedrijventerrein inwaarts te zoneren ten opzichte van de grens van het bouwvlak van woningen. Voor de zijde aan de Edeseweg en de Otterloseweg mag uitgegaan worden van gemengd gebied (dus een stap terug in de richtafstanden behalve voor gevaar en geur). Voor de zijde aan de Laarweg is sprake van een rustig buitengebied.

3.7 Bodem

3.7.1 Bodemonderzoek

Het onderzoek (Land, 5 februari 2009, projectnr R01-75764-18-RSC) is uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol NEN 5740 met de strategie grootschalig onverdachte locatie (B2). Ook het grondwater is onderzocht.

Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Analytisch zijn in zowel de bovengrondmonsters als de ondergrondmonsters geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde waargenomen. In het grondwater zijn barium, koper en nikkel licht verhoogd aangetoond.

3.7.2 Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het onderhavige bedrijventerrein.

3.8 Munitieonderzoek

De Explosieven Opruimings Dienst Defensie heeft aangegeven dat ervan uitgaan mag worden dat er geen verhoogd risico is op het aantreffen van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied. Dit blijkt uit een onderzoek dat de Explosieven Opruimingsdienst van 11 april 1988 tot en met 24 mei 1988 heeft uitgevoerd.

3.9 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 (bedrijfs)woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer en 55 dB L_{den} voor railverkeer is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen, tot maximaal 63 dB binnenstedelijk voor wegverkeer.

Uitgangspunt van het plan is dat het niet voorziet in de realisatie van (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals scholen. Vooralsnog is daarom geen akoestisch onderzoek nodig. Voor de individuele bouwplannen is in het kader van het Bouwbesluit te zijner tijd wel opgaaf van de geluidsbelasting nodig. Dat betekent bijvoorbeeld dat voor kantoorgebouwen op het terrein mogelijk extra geluidreducerende voorzieningen nodig zijn als gevolg van de Otterloseweg en de Edeseweg.

3.10 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die

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

Beschouwing plangebied

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 met een ruimtebeslag van 1.000 tot 3.000 m² mogelijk. De totale bruto oppervlakte van het bedrijventerrein bedraagt circa 7 hectare.

De aanleg van een bedrijventerrein valt niet onder één van de categorieën van gevallen uit de Regeling NIBM die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daarom is het project als IBM-project opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (nr. 217).

Gezien de relatief lage milieucategorie die is toegestaan is de directe emissie van luchtverontreinigende stoffen van de bedrijven verwaarloosbaar. De verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein is wel van invloed op de lokale luchtkwaliteit langs de ontsluitingswegen en is opgenomen in de verkeersintensiteiten van de monitoringstool van het NSL. Uit de monitoringsresultaten voor de peiljaren 2011 en 2015 volgt dat de concentraties voor de maatgevende stoffen PM₁₀ (circa 25 µg/m³) en NO₂ (circa 20 µg/m³) langs de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein ver onder de grenswaarde (voor beide stoffen 40 µg/m³) liggen. Ook het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uursgemiddelde norm voor PM₁₀ ligt ver onder de norm (circa 13 dagen tegen een norm van 35 dagen).

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in de directe omgeving van het bedrijventerrein ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.11 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. Over de wegen nabij het plangebied worden vrijwel geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Er is geen onderzoek nodig naar de risico's vanwege gevaarlijk transport, omdat als gevolg en ter plaatse van het terrein geen externe veiligheidsrisico's zijn te verwachten.

Tegenover het plangebied ligt CAV de Valk dit is een veevoederbedrijf. Mogelijk zijn hier risico's als gevolg van stofexplosie waar rekening mee gehouden moet worden. Ter plaatse is ook een tankstation aanwezig waar geen LPG wordt verkocht.

In de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Ede wordt de vestiging van BEVI-bedrijven op bedrijventerreinen in de dorpskernen uitgesloten. Dit geldt dus ook voor Wekerom.

Voor bestemmingsplanwijzigingen nabij risicovolle inrichtingen moet de gemeente Hulpverlening Gelderland Midden om advies vragen met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van de effecten van ongelukken met gevaarlijke stoffen. Ook bij de realisatie van bedrijvigheid moet Hulpverlening Gelderland Midden om een advies worden gevraagd. Het is aan de gemeente Ede om aan te geven, en in het bestemmingsplan vast te leggen, welk 'resteffect' geaccepteerd wordt. De zogenaamde 'verantwoordingsplicht groepsrisico'. Voor het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

3.12 Duurzaamheid

Onder duurzame ontwikkeling wordt verstaan: duurzame bouw en stedenbouw. Hetgeen inhoudt: het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de bedrijven, e.d. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand e.d.

Met het oog op een duurzame energiehuishouding op het bedrijventerrein zullen de mogelijkheden voor toepassing van warmte-koudeopslag worden onderzocht. Indien warmte-koudeopslag mogelijk en haalbaar is, zal de gemeente op dit punt een coördinerende rol op haar nemen.

De opzet van het bedrijventerrein is zodanig vormgegeven, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009).

3.13 Groen

Bij de ontwikkeling van BT Wekerom wordt een groene inpassing beoogd met het juiste evenwicht tussen effectiviteit en ruimtebeslag. Omdat de ruimte voor groen beperkt zal zijn (groen gaat immers 'ten koste van' uitgeefbaar gebied) is er bewust voor gekozen om het groen zoveel mogelijk aan de buitenkant van het bedrijventerrein te situeren. De groene 'buffers' worden hier zo breed mogelijk gemaakt terwijl er 'intern' weinig groen wordt toegepast. Behalve het aanbrengen van nieuwe groenstructuren en -elementen kunnen ook bestaande groenstructuren en -elementen als buffer functioneren voor het toekomstige bedrijventerrein. Dit geldt met name voor de oostzijde van de locatie en in mindere mate ook voor de westzijde.

Een groot deel van de oostelijke kavelgrens van het toekomstige bedrijventerrein is voorzien van een stevige houtsingel bestaande uit een mengsel van landschappelijke beplanting (eik, els, wilg, meidoorn, vlier, etc.). Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal deze houtwal nog verder worden aangevuld en worden verbreed.

Op de noordelijke kavelgrens is in de huidige situatie een beeldbepalende groenstructuur aanwezig die bestaat uit een laanbeplanting van elzen die zeer dicht op elkaar zijn geplant. Deze bestaande laanbeplanting kan in verband met de benodigde ruimte voor waterberging niet worden gehandhaafd. Langs de Laarweg zal evenwel direct langs de rijbaan een nieuwe laanbeplanting van elzen worden geplant. Hierdoor zal weer een mooie, dichte groenstructuur ontstaan, die een goede basis vormt voor landschappelijke inpassing aan de noordzijde. Daarbij zal aan de kant van het bedrijventerrein een aanvullende groenstructuur aangelegd worden in combinatie met de nieuw aan te leggen watergang aan de noordzijde.

Ten westen van de locatie is de reeds bestaande groenstructuur die de Edeseweg begeleid beeldbepalend. Deze groenstructuur valt buiten het toekomstige bedrijventerrein maar is wel beeldbepalend voor de aanblik ervan. Het huidige groene beeld wordt bepaald door een dubbele laanstructuur, bestaande uit lindes in brede blokhagen (*Acer campestre*).

In tegenstelling tot de noord- en oostzijde (achterkanten, grenzend aan landschap) van het bedrijventerrein wordt de westzijde ervan gevormd door voorkanten en sluit deze aan op de bebouwde kom van Wekerom. Een zware landschappelijke inpassing is aan de westzijde daarom niet gewenst. De groene rand aan de westzijde van het bedrijventerrein zelf zal dan ook voor een groot deel bestaan uit een slootprofiel die een deel van het jaar water bevat. Er zal gezocht worden naar een lage vegetatie die gedurende het jaar toch een interessant beeld oplevert. Deze open groene inrichting zal ook toegepast worden langs de zuidelijke rand van het bedrijventerrein. De bestaande groenstructuur langs de Otterloseweg is een stuk minder 'stevig' dan die langs de Edeseweg. Wellicht dat deze in het kader van de nieuwe ontwikkelingen verder versterkt kan worden. Dit zal de aanblik van het bedrijventerrein ten goede komen.

Aan de binnenzijde van het bedrijventerrein zal het aandeel groen in de openbare ruimte beperkt blijven. Bomen of laanstructuren worden hier niet aangeplant, omdat de praktijk leert dat zowel de boven- als ondergrondse ruimte te beperkt is om deze een reële kans van slagen te geven. Wel wordt voorgesteld om een structuur van hagen aan te brengen langs de perceelsgrenzen, oftewel, op de overgang tussen openbaar en privé. Om ervoor te zorgen dat deze structuur niet teveel versnipperd raakt, dient het aantal inritten beperkt te blijven. Daarnaast wordt gestimuleerd de private voorterreinen groen in te richten.

3.14 Brandweer

3.14.1 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.

3.14.2 Situatie plangebied

Om te kunnen voldoen aan het in paragraaf 3.14.1 gestelde beleidskader zal het bedrijventerrein een tweede ontsluitingsweg moeten krijgen, welke voor de hulpverleningsdiensten toegankelijk is. Dit kan door de Laarweg, de aangegeven ontsluiting, zodanig in te richten dat de hulpverleningsdiensten hiervan gebruik kunnen maken³.

De nieuwe ontwikkelingen en verdere uitwerkingen van dit plan zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan de "Handleiding brandweezorg".

³ De langzaamverkeersverbinding naar de Laarweg wordt zodanig vormgegeven, dat deze toegankelijk is voor hulpdiensten.

4. Minicamping Laarweg 8 in Harskamp

4.1 Algemeen

Op het perceel Laarweg 8 in Harskamp is als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf een minicamping gevestigd. Bij de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan voor bedrijventerrein Het Laar in Wekerom, dient deze minicamping nader beschouwd te worden.

4.2 Ruimtelijke afweging

De omgeving van dorpen als Wekerom wordt grotendeels bepaald door een fraai landelijk gebied. Hierdoor zijn er weinig locaties te vinden die geen inbreuk maken op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een belangrijk uitgangspunt is bovendien dat uitbreidingen niet ten koste mogen gaan van landschappelijk waardevolle gebieden.

De locatie voor bedrijventerrein Het Laar is zodanig gekozen dat de inbreuk op het landschap zo beperkt mogelijk blijft. Deze afweging is destijds al gemaakt bij het vaststellen van het structuurplan voor de zoekzones. Het terrein sluit direct aan bij de bestaande bebouwing van Wekerom en voor de ontsluiting van het terrein kan gebruik gemaakt worden van de bestaande verkeerswegen. Bovendien bieden bestaande groenstructuren langs de noordelijke en oostelijke grens van het gebied een goede aanzet voor een landschappelijke inpassing.

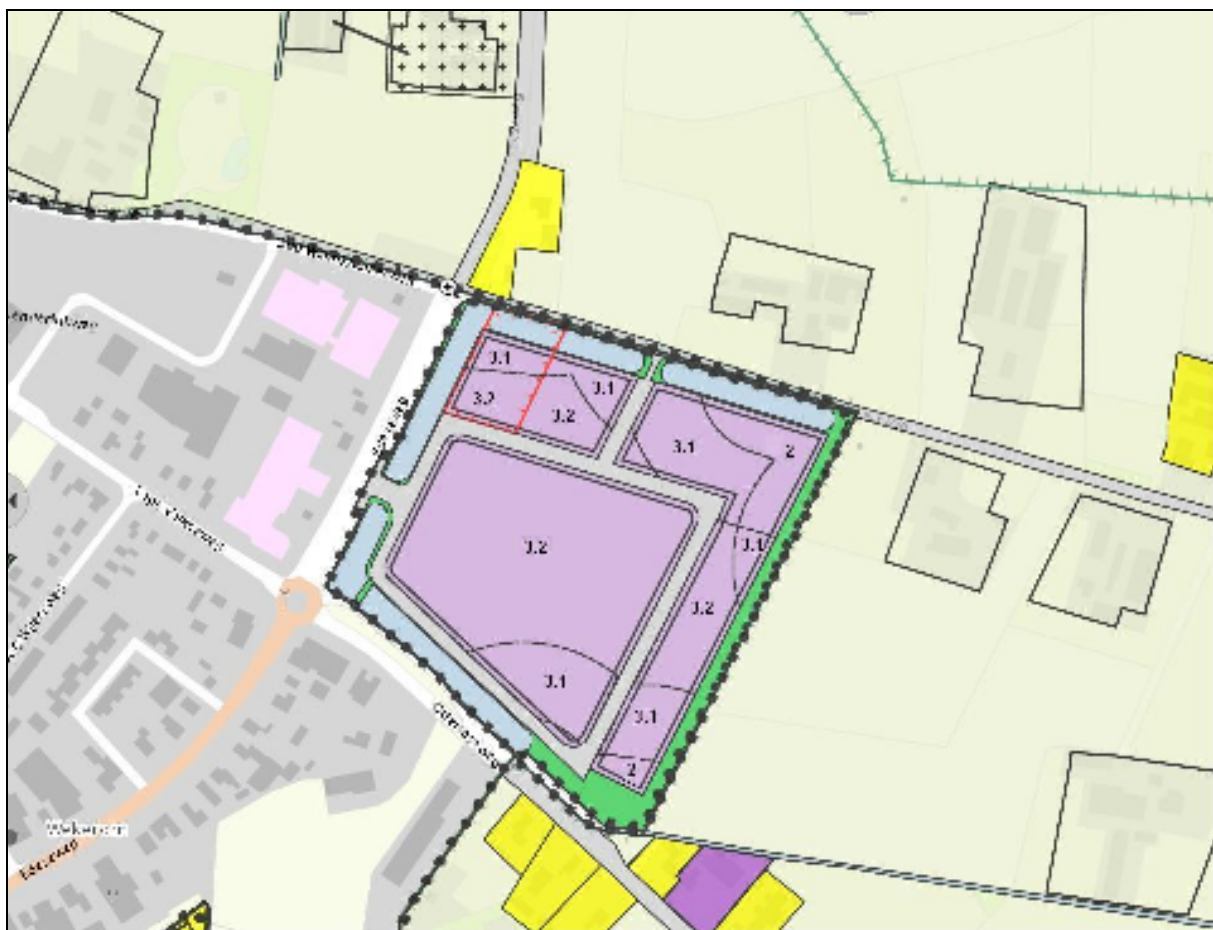
Het bedrijventerrein zal evenwel van invloed zijn op de beleving vanaf de Otterloseweg, de Edeseweg en vanuit het landelijk gebied. Rond het terrein staan verspreid enkele (agrarische) bedrijven, waarvan enkele dichtbij het bedrijventerrein zullen komen te liggen. Het bedrijventerrein levert geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

Voor het buitengebied speelt de ruimtelijke kwaliteit echter een belangrijke rol. Om het terrein zo goed mogelijk in te passen in de omgeving, wordt veel aandacht besteed aan de randen van het terrein. Langs de Otterloseweg en de Edeseweg wordt de aansluiting gezocht bij het dorp en ingezet op representatieve bedrijfsbebouwing, die met de voorzijde naar beide wegen is gericht. De bestaande groenstructuren langs de noordelijke en oostelijke rand worden verbreed om zodoende een goede 'buffer' naar het omliggende landschap te vormen. Direct naast het plangebied wordt een terrein aan de Laarweg gebruikt voor een kleinschalige camping bij de boer.

Het gaat hier om ondergeschikte nevenfunctie, waarbij de agrarische functie als belangrijkste op dat perceel wordt aangemerkt. Dit neemt niet weg, dat gestreefd moet worden naar een goede ruimtelijke invulling. De groene afscherming ten opzichte van de camping is hier een belangrijke factor. Het kan echter niet helemaal worden voorkomen, dat de omgeving van de camping zal veranderen.

Voor de afweging hoe de mini-camping en het bedrijventerrein zich tot elkaar verhouden geldt het volgende. Voor Wekerom en de omliggende dorpen is het van belang dat dit bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Hiermee wordt namelijk een belangrijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de dorpen en kunnen knelpunten binnen de dorpen worden opgelost. Een geschikte alternatieve locatie voor het bedrijventerrein is niet voorhanden. Feitelijk wordt hiermee aangegeven dat het algemene belang van de realisering van een bedrijventerrein op deze locatie zwaarder moet wegen dan het belang van de agrariër met de mini-camping. Door de groene afscherming van het bedrijventerrein wordt ervoor gezorgd dat de nadelen voor de mini-camping wel zoveel mogelijk worden beperkt.

4.2 Milieuzonering



Figuur 6: Milieucategorieën Bedrijventerrein Het Laar in Wekerom

Aan de noordoostzijde van het plangebied aan de Laarweg ligt een minicamping. Dit is een hindergevoelige functie welke mogelijk nadeel zou kunnen ondervinden vanwege het te ontwikkelen bedrijventerrein.

Het stappenplan van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is toegepast om te komen tot een adequate zonering.

De omgeving aan de Laarweg is te typeren als 'gemengd gebied'. Binnen het gebied is sprake van functiemenging. Er wordt gewoond en er is meer en minder hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid alsmede daarmee samenhangend verkeer. Voor dit type gebied willen wij de afstanden in acht nemen als genoemd in onderstaande tabel.

Richtafstanden gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50

De milieucategorieën zijn verwerkt op de verbeelding.

In de navolgende tabel worden de bedrijven en bijbehorende hinderafstanden weergegeven die zich direct aansluitend aan de minicamping kunnen vestigen (categorie 2). Dit zijn de bedrijven die de meest directe invloed gaan hebben op de minicamping.

Categorie 2

Activiteit	Hindervorm	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Consumptie-ijsfabriek (p.o. < 200 m ²)		10	0	30	0
Kantoormachines en computerfabrieken (incl. reparatie)		30	10	30	10
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten (incl. reparatie)		30	0	30	0
Fabricage van munten, sieraden e.d.		30	10	10	10
Muziekinstrumentenfabrieken		30	10	30	10
Sociale werkvoorziening		0	30	30	0
Electriciteitsdistributiebedrijven (<10 Mva)		0	0	30	10
Waterdistributiebedrijven (< 1 MW)		0	0	30	10
Aannemersbedrijf met werkplaats (<1000 m ²)		0	10	30	10
Groothandel in bloemen en planten		10	10	30	0
Groothandel in dranken		0	0	30	0
Groothandel in tabaksproducten		10	0	30	0
Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk		10	10	30	0
Groothandel in koffie, thee cacao en specerijen		30	10	30	0
Groothandel in voedings- en genotmiddelen		10	10	30	10
Groothandel in consumentenartikelen		10	10	30	10
Groothandel in consumentenvuurwerk (verpakt, opslag < 10 ton)		10	0	30	10
Groothandel in munitie		0	0	30	30
Groothandel in hout en bouwmaterialen (b.o. < 2000 m ²)		0	10	30	10
Groothandel in zand en grind (b.o. < 200 m ²)		0	10	30	0
Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur (b.o. < 2000 m ²)		0	0	30	0
Groothandel in kunstmeststoffen		30	30	30	30
Groothandel in overige intermediare goederen		10	10	30	10
Overige groothandel		0	0	30	0
Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		0	0	30	10
Opslaggebouwen		0	0	30	10
Post- en koeriersdiensten		0	0	30	0
Verhuurbedrijven voor roerende goederen		10	10	30	10
Datacentra		0	0	30	0
Foto- en filmontwikkelcentrales		10	0	30	10
Rioolgemalen		30	0	10	0
Verwerking fotochemisch en galvano-afval		10	10	30	30
Chemische wasserijen en ververijen		30	0	30	30
Wasverzendinrichtingen		0	0	30	0
Totaal met een richtafstand van 30 meter		8	2	32	4

De bedrijfsbebouwing bevindt zich op minimaal 16 meter van de grens van de minicamping. Buitenopslag is, behoudens 3 specifieke vormen van opslag, niet toegestaan.

Zoals uit bovenstaande blijkt is het aantal mogelijke bedrijven dat stof of gevaarhinder oplevert minimaal. Hinder door stof manifesteert zich voornamelijk aan de voorzijde van een gebouw, aangezien aan de achterzijde in de regel geen entrees aanwezig zijn of werkzaamheden plaatsvinden in de open lucht. De ruimte naast en achter de panden zal voornamelijk worden gebruikt als parkeerruimte voor de medewerkers. Voor zover er zich een bedrijf vestigt dat gevaar zou opleveren, dient aan strikte milieuwetgeving op basis van de Wabo of het Barim te worden voldaan. Hierbij wordt de aanwezigheid van een minicamping in acht genomen.

Overige bedrijven

Op de overige percelen langs de grens met het perceel Laarweg 8 kunnen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend die relatief meer hinder veroorzaken. Het bedrijventerrein is zodanig ingedeeld dat de bedrijven met de achterzijde richting de minicamping zijn gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat er directe hinder veroorzaakt wordt richting de minicamping. Zoals ook eerder aangegeven manifesteren hinder door stof, geur en geluid zich in de regel aan de voorzijde van het pand. Ruimte naast het pand zal voornamelijk gebruikt worden als parkeerruimte.

4.3 Status minicamping

Het bestemmingsplan laat een minicamping als nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf toe. De hoofdkomsten dienen uit de agrarische bedrijfsvoering te worden gehaald. Voor een camping als hoofdactiviteit kent het bestemmingsplan een aparte bestemming.

De onderhavige mini-camping mag volgens het besluit van 28 januari 1997 (onthefing ingevolge de Wet op de openlucht recreatie) in totaal ten hoogste 15 kampeermiddelen herbergen. Nadien is geen vergunning verleend voor meer kampeermiddelen.

Bezien vanuit de optiek van een goede ruimtelijke ordening, moet worden geconstateerd dat een minicamping (als zijnde een nevenactiviteit) van beperkte invloed kan zijn op naastgelegen ontwikkelingsmogelijkheden. Zolang bedrijven aan de geldende (milieu)regelgeving voldoen, worden gevoelige objecten in de omgeving in voldoende mate beschermd. Daar komt bij dat, indien de eigenaar van de mini-camping de invloed op de camping toch nog te groot vindt, het terrein anders kan worden ingedeeld. De afstand tot het bedrijventerrein kan vergroot worden. Er is in het geldende bestemmingsplan voor het Agrarisch Buitengebied namelijk niet vastgelegd waar de mini-camping zich kan of moet bevinden. Gelet op het maximaal aantal toegestane kampeermiddelen, biedt het terrein voldoende ruimte voor een alternatieve indeling hiervan. Hierdoor wordt de feitelijke invloed van de bedrijfsactiviteiten beperkt.

De indeling van het bedrijventerrein in combinatie met de aan te leggen groenstrook is zodanig, dat vanaf de minicamping alleen de achterzijde van bedrijven zichtbaar is. Van feitelijke activiteiten zal aan deze zijde weinig merkbaar zijn. Het directe zicht wordt grotendeels weggenomen door de groenstrook. Hinder vanwege geluid, stof en geur wordt deels weggenomen vanwege de afschermende werking van de bedrijfsgebouwen en de groenstrook tussen het bedrijventerrein en de mini-camping.

4.4 Zoekzone

Het bedrijventerrein wordt gesitueerd binnen de contouren van een zoekzone in Wekerom. Een zoekzone is een gebied dat door de provincie is aangewezen en waar toekomstige ontwikkelingen voorzien zijn. Voor een nadere uitwerking van het provinciaal beleid wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Door de gemeente Ede wordt met onderhavig bestemmingsplan invulling gegeven aan deze zoekzone. Hierbij wordt in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden met de belangen van de rond het plangebied liggende functies. Toegespitst op het perceel Laarweg 8 in Harskamp is rekening gehouden met het soort bedrijven dat rechtstreeks grenzend aan dit perceel gevestigd mag worden. Daarnaast worden voorzieningen getroffen die het bedrijventerrein aan het zicht zullen onttrekken (gezien vanaf de minicamping).

4.5 Groene afscheiding

In het bestemmingsplan is tussen het toekomstige bedrijventerrein en de minicamping een groene zone opgenomen. Het doel van deze zone is om een natuurlijke afscheiding te realiseren tussen beide terreinen. Dit heeft positieve effecten op zowel het aanzicht van het bedrijventerrein als de invloed die het heeft op de minicamping.

Aanleg van deze groene afscheiding zal in een brief van burgemeester en wethouders aan de eigenaar van de mini-camping worden gegarandeerd.

4.6 Water

4.6.1 Afwatering

Het perceel Laarweg 8 in Harskamp ligt in de bestaande situatie aan de oostzijde van het beoogde bedrijventerrein en is daarvan gescheiden door middel van een houtsingel. Langs deze houtsingel loopt een greppel in noordelijke richting naar een watergang langs de Laarweg. Deze watergang zal in verbinding worden gebracht met nieuw te maken waterberging op het bedrijventerrein. De nieuwe waterberging die op het bedrijventerrein wordt gemaakt staat in verbinding met een duiker in een primaire watergang van het waterschap onder de Otterloseweg door richting het zuiden.

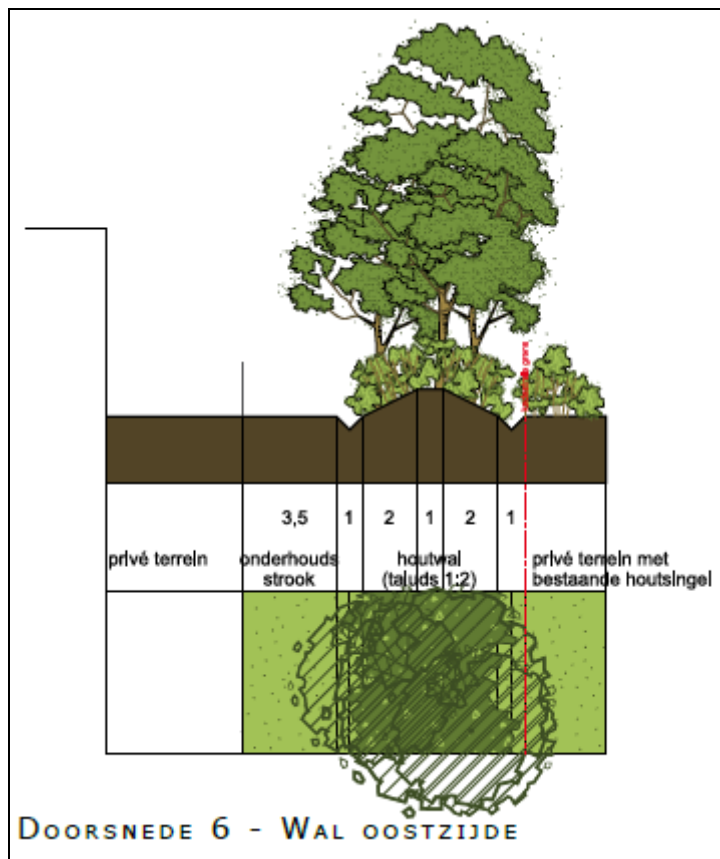
Wat betreft afwatering van genoemd perceel, zal derhalve nagenoeg geen wijziging optreden.

4.6.2 Ophogen bedrijventerrein

De grond voor het nieuwe bedrijventerrein zal in geringe mate worden opgehoogd. Ongeveer in de orde van grootte van een halve meter. Dit zal echter aan de westzijde van de bestaande houtwal zijn. Deze houtwal blijft bestaan en zal zelfs aangevuld en verbreed worden. Dit is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan voor bedrijventerrein Wekerom.

..... Behalve het aanbrengen van nieuwe groenstructuren en -elementen zullen, met name aan de noord- en de oostzijde, ook bestaande groenstructuren en -elementen als buffer functioneren voor het toekomstige bedrijventerrein. Een groot deel van de oostelijke kavelgrens van het toekomstige bedrijventerrein is voorzien van een stevige houtsingel bestaande uit een mengsel van landschappelijke beplanting (eik, els, wilg, meidoorn, vlier, etc.). Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal deze houtwal nog verder worden aangevuld en worden verbreed.

Figuur 7: Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Wekerom, pagina 9



Figuur 8: Houtwal aan de oostzijde van het bedrijventerrein
(Bron: Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Wekerom, pagina 23)

Aan de westzijde van de houtwal zal een greppel komen te liggen die ook in verbinding komt met de waterberging op het bedrijventerrein. Wateroverlast voor het perceel Laarweg 8 in Harskamp is vanuit die zijde daarom niet te verwachten.

Verder zal het hemelwater van de nieuwe kavels worden opgevangen in een aan te leggen hemelwaterriool, dat in verbinding staat met de te maken waterberging langs de Laarweg, Edeseweg en Otterloseweg.

4.6.3 Verkeer

Naar verwachting is de toename van verkeer op de Laarweg als gevolg van het ontwikkelen van bedrijfsterrein Het Laar in Wekerom te verwaarlozen. Het nieuwe bedrijfsterrein wordt voor autoverkeer ontsloten op de Edeseweg, dat samen met de verderop kruisende Valkseweg en Otterloseweg de toename in het verkeer makkelijk zal kunnen verwerken. De directe aansluiting tussen de Laarweg en het bedrijfsterrein is alleen als fietspad voorzien.

Het tankstation, waar in het bestemmingsplan ruimte voor wordt gereserveerd, krijgt eventueel wel een ontsluiting op de Laarweg, maar deze ligt op zeer korte afstand van de aansluiting op de Edeseweg. Verkeer dat deze inrit aantrekt, zal aan- en afrijden via de Edeseweg. Dat is alleen van invloed op de eerste circa 25 meter van de Laarweg. Op de rest van de Laarweg heeft dit geen invloed.

De komst van het bedrijfsterrein maakt de Laarweg niet aantrekkelijker voor doorgaand verkeer of verkeer met herkomst of bestemming van het bedrijfsterrein.

5. Juridische aspecten

5.1 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.

5.2 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 “Bedrijventerrein Het Laar te Wekerom” en het bestaat uit een verbeelding (tekeningnummer W10040 d.d. 20-07-2011), toelichting en planregels.

5.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

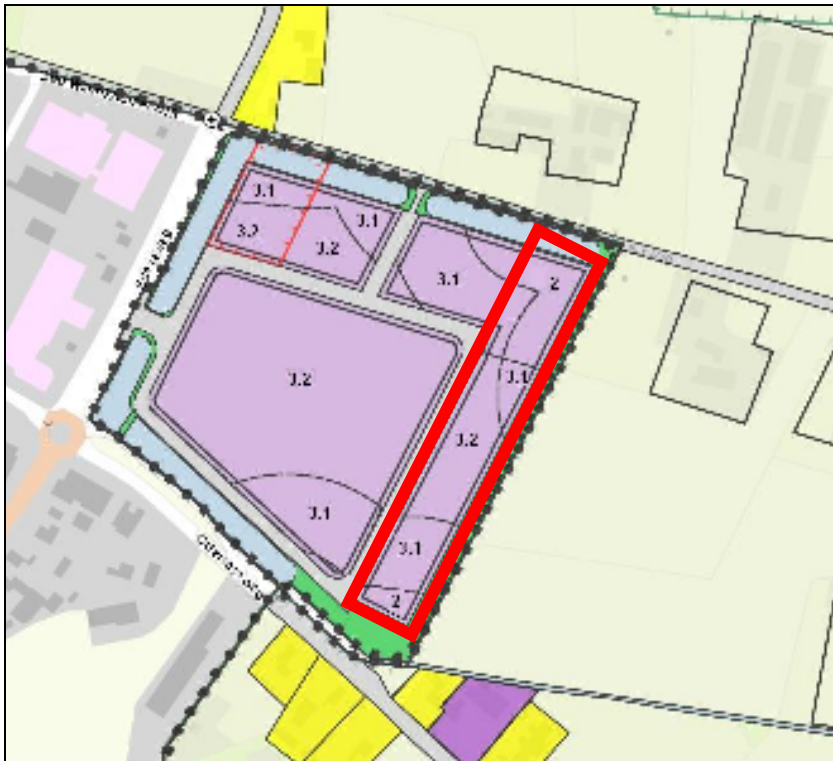
- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs-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

5.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen: “Bedrijventerrein”, “Groen”, “Water” en “Verkeer”.

5.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere bouwhoogte

De afwijking van de bouwregels, die is opgenomen in artikel 3.3, onder b zal in de strook aan de oostzijde van het bedrijventerrein niet worden toegepast. Betreffende strook is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9: Strook waar de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.3, onder b niet wordt toegepast

Hierdoor wordt de zekerheid geboden aan de eigenaar van de minicamping op het perceel Laarweg 8 in Harskamp, dat de maximum hoogte van de bedrijven die grenzen aan dit perceel, niet hoger zal worden dan 8 meter.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het Bedrijventerrein Het Laar te Wekerom zal gefaseerd plaatsvinden. Het bedrijventerrein is bedoeld om de vraag naar kavels voor Noordoost Ede op te vangen voor de periode tot en met 2018.

De uitgifte van kavels zal naar verwachting plaatsvinden vanaf 2014 -2018. Al naar gelang de opzet van het bedrijventerrein zal het terrein in twee of meer fasen worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorbereid en er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

De gronden die ingezet gaan worden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn geheel in eigendom van de gemeente. De gemeentelijke kosten worden verhaald via gronduitgifte. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

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. Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

6.3 Overleg en inspraak

6.3.1 Overleg met Ondernemersvereniging Wekerom

Op 7 oktober 2010 en op 25 november 2010 heeft in Dorpshuis De Kastanhof in Wekerom overleg plaatsgevonden met de Ondernemersvereniging Wekerom-De Valk. In deze overleggen heeft de ondernemersvereniging zich akkoord verklaard met onderhavig bestemmingsplan.

6.3.2. Overleg met omwonenden

Van donderdag 6 januari tot en met woensdag 2 februari 2011 heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één inspraakreactie ontvangen, deze is in bijgaande 'Nota inspraakreacties' samengevat en van een antwoord voorzien.

Naast de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is er op 18 januari 2011 een informatieavond in Dorpshuis De Kastanhof in Wekerom georganiseerd.

6.3.3 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 de Provincie Gelderland, de VROM-Inspectie, Waterschap Vallei & Eem, Hulpverlening Gelderland Midden, Kamer van Koophandel en Vitens.

Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem, registratienummer: 665531

1. Aangegeven wordt dat er door de ligging van het plangebied binnen de zoekzone werken, geen strijd is met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.
2. Geadviseerd wordt om het plan eerst af te stemmen binnen de regio en gezamenlijk met de andere gemeenten een Regionaal Programma Bedrijventerreinen op te stellen.

Reactie gemeente

1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Binnen de regio is zowel op bestuurlijk- als ambtelijk niveau aangegeven dat er geen bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling van Bedrijventerrein Het Laar in Wekerom. Bestuurlijk is in de regio op 1 maart 2011 afgesproken dat bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen die reeds in procedure zijn, niet hoeven te wachten op de regio. De procedure voor deze plannen mag worden voortgezet. Dit geldt derhalve ook voor onderhavig bestemmingsplan. Binnen de regio Food Valley wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2011 een Regionaal Programma Bedrijventerreinen vastgesteld.

VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag, registratienummer: 652069

De VROM-Inspectie heeft de volgende opmerkingen:

1. In de toelichting wordt niet duidelijk gemaakt of het bedrijventerrein voldoet aan de principes van de SER-ladder.
2. In paragraaf 3.10 wordt een verwijzing gemaakt naar paragraaf 5.3.2. Dit is niet juist.

Reactie gemeente

1. De Toelichting is hier op aangepast. In paragraaf 2.2.2 wordt een verwijzing gemaakt naar de SER-ladder.
2. De verwijzing in paragraaf 3.10 is gewijzigd in paragraaf 5.3.3.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden, registratienummer: 653326

Waterschap Vallei & Eem heeft geen opmerkingen en het bestemmingsplan hoeft in een later stadium niet meer voorgelegd te worden.

Reactie gemeente

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem, registratienummer 656378

Tegenover het plangebied ligt aan de Edeseweg 103 het veevoederbedrijf CAV De Valk. Een potentieel risico bij veevoederbedrijven is een stofexplosie, echter naar verwachting reiken de effecten niet buiten de terreingrens. Bij het nabij gelegen tankstation van Autobedrijf J.D. van Essen vindt geen verkoop van LPG plaats. Voor zover bekend vindt over de omliggende wegen geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is voor dit plangebied dan ook geen sprake van een extern veiligheidsrisico, waardoor er voor de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geen reden is om een advies uit te brengen in het kader van externe veiligheid.

Geadviseerd wordt om advies te vragen bij de Brandweer Ede over de bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente

Het advies van de Brandweer Ede is verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Voor het overige wordt de reactie van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden voor kennisgeving aangenomen.

Kamer van Koophandel, Postbus 9292, 6800 KZ Arnhem, registratienummer: 650022

De Kamer van Koophandel heeft de volgende opmerkingen:

1. Geadviseerd wordt om een minimum bebouwingspercentage op in de regels op te nemen.
2. Bedrijven uit milieucategorie 1 zijn ook toegestaan. De Kamer van Koophandel is van mening bedrijven uit deze milieucategorie niet thuishoren op een bedrijventerrein en een optimaal economisch functioneren van het bedrijventerrein belemmeren.
3. Een inrit per perceel biedt vaak weinig ruimte. Verzocht wordt om coulant om te gaan met verzoeken voor een extra in- of uitrit.
4. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' ontbreekt in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. De in het plan opgenomen bouwregels en het feit dat buitenopslag niet is toegestaan, bieden voldoende garanties voor het efficiënt benutten van het bedrijventerrein. Een minimum bebouwingspercentage is derhalve niet nodig.
Daarnaast ligt het niet in de lijn der verwachting dat een ondernemer een kavel koopt en een groot deel daarvan onbenut zal laten.
2. Bedrijven uit milieucategorie 1 zijn op alle bedrijventerreinen in de gemeente Ede toegelaten. Vanwege de minimale kaveloppervlakte van 1.000 m², ligt het ook niet in de lijn der verwachting dat kleinschalige bedrijvigheid die ook in een woonomgeving zou kunnen ('bedrijf aan huis'), zich zal vestigen op het bedrijventerrein in Wekerom.
3. In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag opgenomen voor het toestaan van een tweede in- en uitrit.
4. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is toegevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Vitens, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad, registratienummer: 670274

1. Vitens geeft aan geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.
2. De gemeente wordt er op geattendeerd dat zich binnen de planbegrenzing drinkwaterleidingen bevinden. Verzocht wordt om stroken openbare grond waarin leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren.
3. Indien bij nadere uitwerking van het plan blijkt dat hoofdleidingen verlegd, anderszins aangepast en/of bemanteld moeten worden dienen de daaruit voortkomende kosten door de gemeente aan Vitens te worden vergoed conform het hieromtrent bepaalde in de drinkwaterleverings-overeenkomst.

Reactie gemeente

1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. In de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' is de mogelijkheid voor de aanleg van nutsvoorzieningen opgenomen.
3. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.3.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar te Wekerom" heeft van 19 mei 2011 tot en met 29 juni 2011 ter inzage gelegen.

Er zijn tijdens deze periode twee zienswijzen op het plan binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen "Bedrijventerrein Het Laar te Wekerom" samengevat en voorzien van een antwoord.

7. Handhaving

7.1 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.

7.2 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.

8. Onderzoeken

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Archeologisch onderzoek
ADC ArcheoProjecten
22 april 2010
Rapport: 2167
2. Verkennend bodemonderzoek
Land
5 februari 2009
Projectnummer: R01-75764-18-RSC
3. Nadere fauna-onderzoeken Wekerom
Tauw
19 november 2008
Kenmerk: N001-45596111BJF-mfv-V02-NL
4. Explosievenonderzoek
Explosieven Opruimingsdienst Defensie