



Nota van Zienswijzen

**Bestemmingsplan (inclusief aanvulling MER), Beeldkwaliteitsplan en Exploitatieplan
'Bedrijventerrein De Klomp'**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' (inclusief aanvulling MER), het ontwerpexploitatieplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van donderdag 13 oktober 2016 tot en met woensdag 23 november 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er tien zienswijzen over de plannen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk voor wat betreft het bestemmingsplan. Indien de zienswijze ook gericht is op het exploitatieplan, dan is per reclamant een ontvankelijkheidstoets gedaan in relatie tot de eis van belanghebbendheid. Ongeacht de ontvankelijkheid wordt er in deze nota wel inhoudelijk op de zienswijze met betrekking tot het exploitatieplan gereageerd.

1. Reclamant

Betreft: Bestemmingsplan

Inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zijn bezwaren nagenoeg gelijk zijn aan zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp Oost' uit 2015:

1. De invloed van de bebouwing en de zware bedrijvigheid (categorieën 4.1 en 4.2) op zijn eigendommen aan Stationsweg 9, 11 en 13 is onvoldoende onderzocht op stank- en geluidsoverlast, extra verkeer, opslag gevaarlijke stoffen, hoge grondwaterstand en opvang wateroverlast etc. Reclamant ziet graag dat deze aspecten alsnog goed onderzocht worden.
2. Langs de Rondweg De Klomp mag 20-25 meter worden gebouwd. Dit is een belemmering in het zicht en past niet in het agrarisch landschap en de lage bebouwing in de omgeving.
3. Reclamant maakt zich zorgen over het plaatsen van lichtreclames en andere reclame-uitingen. Naast het feit dat dit niet past in de omgeving is een donkere nacht zonder (neon)licht erg belangrijk voor mens en dier is een nu donkere omgeving is nadelig voor het welzijn van mens en dier.
4. Reclamant meent dat visuele en akoestische aspecten deels kunnen worden beperkt door een deugdelijke planologische verankering van (bestaande) houtwallen en hoge bomen aan weerszijden van het spoor. De water- en groenpartijen langs de Rondweg staan niet overal aangegeven op de plankaart. De tekst van de plantoelichting en de plankaart komen niet overeen. Reclamant heeft ter verduidelijking twee figuren toegevoegd. Hij merkt op dat op de plankaart alleen de bestemming Verkeer en Bedrijventerrein is aangegeven en geen bestemming Groen. Groen zou planologisch moeten worden vastgelegd.

Reactie gemeente

Ook is onze beantwoording van uw zienswijze deels gelijk aan onze eerdere beantwoording.

1. De bedrijfsontwikkeling kan inderdaad een verandering van uw (woon)omgeving met zich mee brengen. Wij delen uw mening niet dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de invloed van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande omgeving qua stank- en geluidsoverlast, extra verkeer en opslag gevaarlijke stoffen. Voor de scheiding tussen gevoelige functies (zoals woningen) en het nieuwe bedrijventerrein is gebruik gemaakt van de milieuzoneringsystematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hierbij is vanwege de ligging van het plangebied en de omgeving in de directe invloedssfeer van hoofdinfrastructuur (A12 en spoorlijn Utrecht-Arnhem) uitgegaan van een omgevingstype gemengd gebied. De bijbehorende richtafstanden zijn gehanteerd om te bepalen welke milieucategorieën mogelijk zijn op het nieuwe bedrijventerrein (inwaartse zonering). Stationsweg 9, 11 en 13 zijn meegenomen in deze analyse (zie ook het bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeksrapport met kenmerk K15.011 en paragraaf 4.2 van de plantoelichting). In paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting en in de aanvulling MER wordt aandacht besteed aan de verkeersintensiteiten en de gevolgen hiervan in de omgeving. Hieruit valt te concluderen dat de gevolgen hiervan niet belemmerend voor de omgeving worden geacht.

Ook is nader onderbouwd in plantoelichting hoe omgegaan wordt met water. Deze waterparagraaf is afgestemd met het Waterschap Vallei en Veluwe. Het perceel aan de Stationsweg 9, 11 en 13 ligt bovenstrooms van het te ontwikkelen bedrijventerrein BT de Klomp.

Uitgangspunt voor het bedrijventerrein is dat grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dit houdt in dat over het hele plangebied bezien een combinatie van ophoging van het terrein in combinatie met drainage wordt toegepast. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is ophoging van het terrein niet nodig:

- Aan de noordoostzijde omdat hier al wordt voldaan aan de ontwateringsnormen (verschil tussen maaiveld en gemiddeld hoogste grondwaterstand) en droogleggingsnorm (verschil tussen peil in oppervlaktewater en maaiveld).
- Aan de noordwestzijde omdat hier de bestaande situatie wordt ingepast.

In andere delen van het bedrijventerrein is wel sprake van ophoging. Doordat het plangebied omringd is door oppervlaktewater met een vast peil en dit peil is gekozen rond de laagst voorkomende grondwaterstanden, heeft dit geen verhoging van de grondwaterstanden in het omliggende gebied tot gevolg.

Ter hoogte van het perceel Stationsweg 9, 11 en 13 liggen ook sloten langs de spoorlijn en diverse watergangen, waaronder een A-watgang van het Waterschap, die zorgen voor voldoende ontwatering van het perceel. Bij ontwikkeling van het bedrijventerrein vinden geen wijzigingen plaats in de stromingsrichting van het grondwater.

2. Hoewel er feitelijk sprake is van nieuwbouw biedt het bestemmingsplan eigenlijk 'slechts' een actueel planologisch kader voor een ontwikkeling die al langer is voorzien. In het geldende bestemmingsplan ISEV uit 2004 gelden deze bouwhoogten ook voor de bestemming Bedrijventerrein - uit te werken. De nieuwbouw zal wel zichtbaar zijn vanuit het agrarisch gebied, maar daarmee vormen de nieuwe bedrijfspanden nog geen belemmering voor het zicht en de beleving van het open agrarisch gebied. Het plangebied en de directe

omgeving hebben al meerdere bestaande stedelijke elementen in zich, zoals de spoorlijn, de A12, de Rondweg en de dorpsbebouwing.

Vanuit het gebied ten noorden van de spoorlijn zal het beeld vrijwel niet worden aangetast. De bestaande forse bomen langs de spoorlijn staan immers in het zicht en ook door het spoortalud is er nu al geen sprake is van vrij uitzicht in zuidelijke richting.

Het open agrarisch gebied tussen de Rondweg en het gebied rond de Pakhuisweg kent momenteel geen natuurlijke afscherming. Vanaf hier is het nieuwe bedrijventerrein wel zichtbaar. Om dit zicht te beperken en om een zachtere overgang van het bedrijventerrein naar het agrarische gebied te creëren is er naast de Rondweg een groenzone met een waterloop aanwezig. Hier worden nog nieuwe bomen aangeplant waardoor het zicht op de bedrijfspanden wordt beperkt.

3. Voor het plaatsen van (permanente)reclame, waaronder lichtreclames, is meestal een bouwvergunning vereist. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (A.P.V.) is een vergunning nodig voor borden die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en die geplaatst worden langs de openbare weg of ergens in de open lucht. Dit laatste betekent dat de reclame-uiting esthetisch moet passen in de omgeving en bij het gebouw waar het geplaatst is. Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor reclame opgenomen. Ook zal voor het bedrijventerrein een verlichtingsplan worden opgesteld voor de openbare verlichting. De verlichting zal zo worden gekozen dat deze geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarde. Rekening wordt gehouden met de kleur van de verlichting en de intensiteit en plaatsing van deze verlichting. Uitstraling van het licht naar de omgeving wordt zo tot het minimum beperkt.
4. De houtwallen en hoge bomen langs het spoor zullen niet specifiek als Groen worden bestemd. Het is namelijk gebruikelijk om spoorwegen de ruimte te bieden met de verkeersbestemming. Bovendien is hier sprake van het overnemen van een geldende planologische situatie. Bomen zijn binnen deze verkeersbestemming planologisch gewoon mogelijk; van weg bestemmen is hier dus geen sprake. De bomen dragen wel in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarom heeft de gemeente meerdere bomen langs het spoor aangemerkt als monumentaal of waardevol. Ook is een strook langs het spoor aangewezen als hoofdgroenstructuur. Deze waardevolle en/of monumentale bomen en bomen in de hoofdgroenstructuur kunnen op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening niet zo maar gekapt worden, omdat daarvoor een kapvergunning vereist is. Overigens geldt voor de overige bomen met een stamomtrek van 80 cm of groter dat deze ook niet zo maar mogen worden gekapt, hiervoor geldt een meldingsplicht. De Omgevingsdienst De Vallei zal binnen tien werkdagen laten weten of de boom met of zonder kapvergunning mag worden geveld.
De watergang langs de Rondweg is nagenoeg overal bestemd (als Water). Binnen deze bestemming passen zowel de waterloop als de groenzone. Daar waar de waterloop en groenzone langs de Rondweg niet bestemd zijn, mag deze binnen de bestemming Bedrijventerrein wel worden gerealiseerd. Dat deze gewenst is en niet verplicht heeft te maken met de maten van het bedrijfskavel en de eigendomssituatie ter plaatse.

Conclusie

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3.5 tekst toegevoegd over de waardevolle en monumentale bomen en hoofdgroenstructuur in en om het plangebied.
Deze zienswijze leidt verder niet tot een aanpassing van het plan.

2. Reclamant

Betreft: Bestemmingsplan en Exploitatieplan

Ontvankelijkheidstoets in relatie tot de eis van belanghebbendheid exploitatieplan:

Reclamant heeft geen juridisch eigendom in het plangebied en heeft ook niet kenbaar gemaakt te beschikken over een koopovereenkomst die kan leiden tot eigendom in het gebied. Daarnaast is er ook geen anterieure overeenkomst tussen reclamant en de gemeente Ede, die betrekking heeft op (ontwikkeling in) het plangebied. Om die reden is de gemeente Ede van mening dat reclamant niet kan worden aangemerkt als belanghebbende en daarom in de zienswijze niet ontvankelijk moet worden geacht.

Inhoud zienswijze

1. Veenendaalseweg 59

Voor het perceel gelden twee bestemmingsplannen: De Klomp (2008) en ISEV (2004). Reclamant vindt het onduidelijk welke bestemming het gehele perceel krijgt in bestemmingsplan BT De Klomp.

Reclamant vindt een volledig agrarische bestemming onwenselijk, mede omdat reclamant zegt met de gemeente in bespreking te zijn over de bestemmingswijziging van De Klomp Oost tot kantoorbebouwing. Reclamant is bovendien met de grondeigenaren van genoemd perceel al lange tijd in overleg over de grondverkoop in de veronderstelling dat de bestemming zal wijzigen. Reclamant verwijst naar gemaakte afspraken tussen reclamant en college.

Reclamant verwijst naar de toelichting van het bestemmingsplan waarin de onderbouwing voor de agrarische bestemming staat. De hier genoemde reden overtuigt niet voor het toekennen van een agrarische bestemming voor het gehele perceel. Reclamant geeft aan dat de gemeente voorbij gaat aan het feit dat dit grondkavel na verwerving gebruikt gaat worden voor het stichten van kantoorgebouwen die een campus vormen. Reclamant haalt de rechtszaak aan die aanhangig is ten aanzien van de aankoop en ontwikkeling van dit perceel door reclamant.

Het 'achterste gedeelte' van de gronden aan de Veenendaalseweg 59 heeft in het geldende bestemmingsplan ISEV de bestemming 'Bedrijventerrein uit te werken'. Reclamant meent dat binnen deze bestemming bedrijven met bijbehorende voorzieningen (bijvoorbeeld kantoren) gerealiseerd kunnen worden.

Aan het 'achterste gedeelte' van betreffend perceel is ten onrechte de agrarische bestemming toegekend. Reclamant mocht er op vertrouwen dat het bestemmingsplan ISEV ertoe zou leiden dat betreffend perceel de bestemming zou krijgen die een kantoorcampus mogelijk maakt.

Reclamant vindt verschillende bestemmingen op het perceel onwenselijk, omdat de gemeente weet dat reclamant voornemens is om op betreffend perceel een campus te bouwen en deze wijze van bestemmen afwijkt van hetgeen het college heeft toegezegd in 2004 en 2006.

Reclamant stelt vast dat niet het gehele perceel betrokken is in het bestemmingsplan, terwijl de beoogde ontwikkeling op zeer korte afstand van deze gronden plaatsvindt. De gronden meenemen in het plan zou recht doen aan de doelstelling van het plan, te weten het bieden van een planologisch kader voor een nieuw bedrijventerrein. Nu dit niet gebeurt, leidt de plangrens niet tot een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant wijst op de in maart 2011 uitgevoerde marktstudie naar kantorenmarkt in Ede, waaruit blijkt dat nieuwe kantoorontwikkelingen kunnen plaatsvinden op de locatie BTA12. Reclamant meent dat het perceel Veenendaalseweg 59 in de nabijheid hiervan ligt en daarom kantoorontwikkeling past op betreffend perceel, of in elk geval niet valt in te zien waarom het gehele perceel niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan BT De Klomp en dat hieraan een agrarische bestemming wordt toegekend.

De tussenconclusie luidt dat het gehele perceel Veenendaalseweg 59, maar in elk geval het 'achterste gedeelte' dat in bestemmingsplan BT De Klomp valt aangepast moet worden naar een 'bedrijventerrein kantoorgebouw bestemming'.

2. Vestiging kantoren

Reclamant heeft contact met andere grondeigenaren in het gebied over grondaankoop ten behoeve van de realisatie van een kantorencampus. Gezien het huidige medewerkersbestand van reclamant zullen er minimaal 400 medewerkers in het kantoorgebouw gaan werken. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan en exploitatieplan zodanig aan te passen dat de door reclamant beoogde bestemming (kantoorcampus) kan worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan maakt vele (zware) functies mogelijk, uiteenlopend van milieucategorie 2.3 tot en met 4.2. De ruimtelijke uitstraling van een zelfstandige kantoorcampus is veel lichter dan de toegestane bedrijven. Reclamant meent dat de locatie zich beter leent voor kantoren/campusfunctie/kenniscentrum, mede gezien de ligging tussen spoor en snelweg is deze locatie perfect voor kantoren.

Reclamant wil een campus bestaande uit kantoren, kenniscentrum, seminarruimtes, ICT-ontwikkelplekken, productruimtes en een kantine geheel groen en duurzaam laten bouwen. Gebouwen worden energieneutraal. Het onderdeel van de campus dat zich richt op de ontwikkeling en ondersteuning van strategische softwaretools voor het produceren en verhandelen van voeding en voeder sluit naadloos aan bij de ambities van de gemeente ten aanzien van FoodValley.

3. ISEV convenant

Het bestemmingsplan en exploitatieplan gaan uit van een toekomstige vraag naar bedrijventerreinen op basis van de ISEV convenant. Het convenant voorziet in circa 35 ha ruimte voor de verplaatsing van bedrijven uit Veenendaal. Het STEC-rapport gaat uit van een voorzichtige raming van 1 ha per jaar maar reclamant heeft behoefte aan minimaal 4 ha. Reclamant is als preferent aangemerkt door de gemeente Veenendaal en dus zou op basis van de ISEV convenant rekening moeten worden gehouden met een passende bestemming zodat reclamant kan verhuizen van Veenendaal naar Ede.

Inhoud aanvullende zienswijze

4. Reclamant haalt de Ladder voor duurzame verstedelijking aan, die tot doel heeft een goede ruimtelijke ordening door benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In de plantoelichting staat dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Niettemin worden de treden van de Ladder vervolgens toegelicht. Reclamant trekt in twijfel dat er actuele regionale behoefte is voor de Klomp (trede 1). Reclamant stelt dat trede 2 wel doorlopen moet worden omdat het hier geen bestaand stedelijk gebied betreft, omdat het gebied thans grotendeels onbebouwd is. Er is onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd dat de 22 ha bedrijventerrein niet elders, binnen bestaand stedelijk gebied, gerealiseerd kunnen worden. Reclamant denkt dan aan beschikbare gronden die nog niet bestemd zijn, maar wel geschikt zijn als bedrijventerrein of leegstaand vastgoed dat geschikt gemaakt kan worden voor bedrijven.
5. Reclamant stelt dat de parkeergelegenheid in het plangebied onvoldoende is geborgd in de planregels. In de algemene gebruiksregels is bepaald dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend een gebruik waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen van de Nota parkeernormering gemeente Ede. Reclamant stelt dat met deze planregel wordt beoogd een planregel te formuleren die ertoe leidt dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen zal worden getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid en daarbij behorende parkeernormen. Reclamant meent dat uit de planregels niet volgt dat een nieuwe ontwikkeling alleen mag worden gerealiseerd als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De planregel bevat geen enkele koppeling met een vergunningplichtige bouwactiviteit. De opgenomen planregel is naar oordeel van reclamant in strijd met artikel 3.1.2 lid 2 aanhef en onder a Bro alsook artikel 2 van de Nota.
6. Voorts is de opgenomen parkeerregeling onduidelijk over welke parkeernormen moeten worden gehanteerd voor de verschillende functies/bestemmingen.
7. Bovendien verwijzen de planregels naar de vigerende parkeernota en wordt geen flexibiliteit geboden indien de nota wordt gewijzigd.

Reactie gemeente

Reclamant haalt in de zienswijze privaatrechtelijke aspecten tussen reclamant en gemeente aan waarover op 28 december 2016 een uitspraak is gedaan door de Rechtbank Midden-Nederland. In het kader van de bestemmingsplanprocedure (publiekrecht) doet de gemeente hierover geen uitspraken en verwijst naar het betreffende vonnis.

1. Veenendaalseweg 59

De bestemmingsplangrens lijkt willekeurig op het perceel te liggen maar vloeit voort uit de geldende bestemmingsplannen. Een deel van het betreffend perceel (EDE01 M 1518 G 0) valt in bestemmingsplan de Klomp 2008 en dat deel heeft een passende agrarische bestemming. Het andere deel viel volledig in het bestemmingsplan ISEV (2004) en valt nu binnen voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerrein de Klomp. Dit gedeelte krijgt verschillende bestemmingen, namelijk Groen, Agrarisch, Bedrijventerrein en Water.

Met deze wijze van bestemmen is bedoeld is om het deel van het perceel waarop zich thans de zorgboerderij (veehouderij met pluimvee) bevindt met enkele omliggende gronden als agrarisch te bestemmen, overeenkomstig het huidige gebruik.

Vervolgens is vanwege ruimtelijke en planologische overwegingen een groenstrook bestemd in de overgangszone tussen de bestemmingen Agrarisch en Bedrijventerrein. Het zuidelijk deel van het perceel heeft de bestemming Water ten behoeve van de benodigde waterberging van het gebied. Het resterende grootste deel van het perceel (het oostelijke deel) heeft de bestemming Bedrijventerrein. Hierbij wordt ook gewezen op het geldende bestemmingsplan ISEV waar binnen de bestemming Bedrijventerrein-Uit te werken ook voorzien was in waterberging en een brede groene buffer tussen de bestaande bebouwing van De Klomp en het nieuwe bedrijventerrein.

De gemeente zal geen gevolg geven aan het voorstel van reclamant om het gehele perceel Veenendaalseweg 59 op te nemen in het bestemmingsplan bedrijventerrein de Klomp. Gezien het huidige gebruik van het westelijke deel van het perceel kan dit uitstekend voortgezet worden onder het geldende bestemmingsplan De Klomp 2008.

2. Vestiging kantoren

Het geldende bestemmingsplan ISEV maakt binnen de bestemming Bedrijventerrein-uit te werken geen zelfstandige kantoren mogelijk. Uitsluitend onzelfstandige kantoren tot maximaal 30% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijventerrein uit te werken.

De beleidskaders van rijk en provincie, alsmede de afspraken die in regionaal verband tussen de gemeenten in de regio FoodValley zijn gemaakt, staan niet toe dat in dit bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van zelfstandige kantoren. De provincie Gelderland stelt in haar omgevingsvisie dat gezien de leegstand in de bestaande kantorenvorraad zeer terughoudend omgegaan moet worden met toevoeging van plancapaciteit.

Uit verschillende analyses (als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd) blijkt dat het aanbod aan ontwikkelingsruimte voor kantoren in de regio FoodValley toereikend is voor opvang van de te verwachten vraag naar kantoorruimte. Daarom kan er geen nieuwe ruimte voor kantoorontwikkeling worden geboden op De Klomp. De ruimte voor kantoren is elders in de regio beschikbaar, zowel in bestaand vastgoed als in nieuw te ontwikkelen vastgoed, zoals bijvoorbeeld op bedrijventerrein de Batterijen in Veenendaal. Een en ander is vastgelegd in het RPB van de regio, dat ook door GS van de provincie Gelderland wordt/is vastgesteld.

De gemeente zal daarom geen gevolg geven aan het verzoek om de bestemming Kantoren op het perceel te leggen. Evenmin wordt elders binnen het bestemmingsplan de vestiging van zelfstandige kantoren, al dan niet in combinatie met een campus, mogelijk gemaakt.

3. ISEV convenant

In het ISEV convenant wordt in algemene zin gesproken over het creëren van ruimte voor bedrijven vanuit Veenendaal. Daaraan wordt in dit bestemmingsplan gevolg gegeven. Overigens stelt reclamant dat het STEC rapport uitgaat van een voorzichtige 1 ha per jaar, hetgeen onjuist is. Het STEC rapport gaat uit van circa 2 ha per jaar uitgifte.

Reactie gemeente op aanvulling zienswijze

4. De gemeente heeft juist voor het nieuwe bedrijventerrein de Klomp een actualisatie van eigen ramingen laten opstellen door een onafhankelijke onderzoeksbureau, namelijk de Stec-groep. Deze actualisatie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat er voldoende behoefte is hetgeen de ontwikkeling van dit bedrijven terrein rechtvaardigt. Het onderzoeksbureau heeft deze raming opgesteld op basis van beproefde en algemeen geaccepteerde methodieken. Daarnaast is de analyse gemaakt in het licht van de verwachte marktvraag in de regio. Reclamant stelt dat de kwalitatieve match vraag-aanbod onvoldoende concreet en niet onderbouwd is. Het bestemmingsplan maakt hoge milieucategorieën en flexibele kavelgrootte mogelijk: dat zijn verifieerbare feiten die concreet zijn en die niet weerlegbaar zijn. Ook is een feit dat er binnen de regio geen vergelijkbare mogelijkheden zijn ten aanzien van grote kavels en/of hoge milieucategorieën. Dat blijkt onder andere uit het vigerende RPB van 2012.

De gemeente deelt de mening van reclamant niet dat het geen bestaand stedelijk gebied betreft, en bevestigt het standpunt dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat. Uit jurisprudentie blijkt dat het niet nodig is om alternatieve leegstaande locaties te onderzoeken als de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied past. Bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociale culturele

voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De nabijheid van de dorpskern en met name aanwezigheid van grote infrastructurele werken, als de A12, spoorlijn en Rondweg maken dit passend binnen de definitie. Bovendien stelt de gemeente zich op het standpunt dat er hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het gebied al sinds 2004 als bedrijventerrein op de kaart staat, dat is er sprake van onbenutte uitwerkingsplicht en onbenutte planologische mogelijkheid. Daarmee hoeft trede 2 niet doorlopen te worden. Daarmee vervallen de andere bezwaren van reclamant.

5. De gemeente deelt de mening van reclamant niet dat de parkeergelegenheid in het kader van een bouwactiviteit niet voldoende is geborgd. Reclamant refereert slechts naar de algemene gebruiksregels. Echter onder de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die zich richt op de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierin is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende normering zoals is opgenomen in bijlage 1 van de Nota parkeernormering gemeente Ede 2016. Uit deze regeling vloeit voort dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen zal worden getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid en aan de daarbij behorende parkeernormen. Derhalve wordt voldaan aan artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening
6. Welke parkeernormen moeten worden gehanteerd vloeit voort uit de Nota parkeernormering gemeente Ede 2016. Daarom is in artikel 14.2 onder a van het bestemmingsplan de regeling opgenomen dat bij de aanvraag voor omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien zoals opgenomen in de Nota parkeernormering. In bijlage 1 van de Nota parkeernormering is opgenomen welke normering bij de verschillende functies worden gehanteerd. Wellicht ten overvloede: de betreffende nota is terug te vinden via: <https://www.ede.nl/zoeken/gss/nota-parkeernormering>.
7. De stelling dat geen flexibiliteit wordt geboden, delen wij niet. Onder b van artikel 14.2 van de planregels van het bestemmingsplan is immers opgenomen dat indien de beleidsregels (lees: Nota parkeernormering gemeente Ede 2016) worden gewijzigd dat dan rekening moet worden gehouden met deze wijziging. In geval van een bouwactiviteit zal dus altijd moeten worden getoetst aan het geldende beleid. Overigens mist dit sublid wel onder de gebruiksregels (artikel 15.2). Wij passen de planregels op dit punt aan. Tot slot zal ook het in het jaartal 2016 nog worden toegevoegd achter Nota parkeernormering gemeente Ede in artikel 15.2.

Conclusie

In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt de tekst over perceel Veenendaalseweg 59 verduidelijkt, in die zin dat omschreven wordt welke bestemmingen er op het perceel van toepassing zijn.

In de planregels wordt artikel 15.2 (parkeren onder algemene gebruiksregels) aangepast.

Deze zienswijze leidt verder niet tot een aanpassing van de plannen.

3. Reclamant

Betreft: Bestemmingsplan en Exploitatieplan

Ontvankelijkheidstoets in relatie tot de eis van belanghebbendheid exploitatieplan:

Reclamant heeft juridisch eigendom in het gebied en is daarom aan te merken als belanghebbende en daarom ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

Reclamant kan instemmen met de beoogde bedrijventerreinbestemming op zijn perceel kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 1515. Om het perceel als zodanig te kunnen gebruiken is de verkeersontsluiting van het perceel van groot belang. De verkeersontsluiting is planologisch voorzien via de Trapjesweg naar de Rondweg, maar de realisatie van deze ontsluiting is pas voorzien als er sprake is van concrete bedrijfsontwikkelingen op betreffend perceel. Reclamant vraagt om de ontsluitingsweg direct aan te leggen en daarmee niet te wachten.

De uitgifteprijs wordt te hoog bevonden (€ 190,- /m²), mede gezien de ongunstige vorm van het perceel, de gestelde bouwvoorschriften en aanwezig beperkingen van reeds bestaande bedrijfsbebouwing

Reactie gemeente

In het exploitatieplan is een tijdvakkenkaart opgenomen, waarin twee tijdvakken zijn opgenomen: (1) realisatie centrale as en (2) realisatie van alle andere openbare ruimte. Aangegeven is dat tijdvak 1, aanleg centrale as, betrekking heeft op 2017 en tijdvak 2, aanleg overige openbare ruimte, op 2017-2026. De ontsluiting van het perceel van reclamant is voorzien in tijdvak 2, dus in de periode 2017-2026.

Voorts is er sprake van een koppelingsregel, die in dit geval betekent dat voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het perceel van reclamant is dat de ontsluiting van de centrale as naar dit perceel gerealiseerd is (weg inclusief riolering).

Reclamant kan na aanleg van de centrale as in bruikbare vorm voor de ontwikkeling van diens perceel een omgevingsvergunning aanvragen. Indien dit tijdig tevoren wordt gemeld aan de gemeente Ede, zal de gemeente Ede zorgdragen voor tijdige aanleg van ontsluiting van het perceel vanaf de centrale as, zodat de voorwaarde die voortvloeit uit de betreffende koppelingsregeling (ontsluiting moet geregeld zijn) vervuld is. Vervolgens kan dan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden ingediend.

De gemeente heeft de taxaties nader laten bezien door een onafhankelijke taxateur (Prominent Vastgoed). Deze komt uit op een uitgifteprijs tussen € 190/m² en € 220/m². Op basis daarvan heeft de gemeente haar eerdere gronduitgifteprijsen gehandhaafd. De uitgifteprijs volgt uit de locatie.

- Zichtlocaties snelweg: € 200/m²
- Zichtlocaties rondweg: € 190/m²
- Overige: € 175/m²

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de plannen.

4. Reclamant

Betreft: Visie tweede fase

Inhoud zienswijze

Reclamant geeft gehoor aan het verzoek om zijn visie te geven over de toekomstige invulling van deelgebied 2 dat deels in eigendom van reclamant is. Reclamant vindt woningbouw voor De Klomp een goede ontwikkeling, en geeft argumenten waarom zijn perceel voor woning bouw geschikt is:

- Ontsluiting van toekomstig woongebied kan via de geplande weg die uitkomt op de Oostelijke Rondweg, waardoor de Griftweg en Veenendaalseweg niet verder worden belast.
- Het is een van de weinig overgebleven stukjes van De Klomp waar beeldkwaliteit en leefbaarheid niet in het geding komen door het Van de Valk hotel en het te hoge geluidsniveau van de snelweg.
- Percelen waarvan de belevingswaarde discutabel of in het geding is kunnen beter gereserveerd worden voor bedrijfsmatige bestemming.

Reactie gemeente

Deze zienswijze heeft betrekking op percelen die zich bevinden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Voor dit deelgebied 2 (fase 2) wordt een visie opgesteld samen met de bewoners van het dorp De Klomp. De brief van reclamant zal in dat kader worden meegenomen. Vooruitlopend hierop delen we mee dat woningbouw in de directe nabijheid van een bedrijventerrein hoogstwaarschijnlijk lastig realiseerbaar is vanwege de onderlinge beïnvloeding van bedrijven en gevoelige functies als wonen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de plannen.

5. Reclamant

Betreft: Beeldkwaliteitsplan

Inhoud zienswijze

Reclamant, die direct ten noorden van het plangebied woont (Dokter Hoolboomweg 1), vreest een vermindering van het woongenot omdat het bedrijventerrein niet landschappelijk is ingepast. Het beeldkwaliteitsplan geeft weliswaar aanwijzingen voor de inrichting en beeldkwaliteit op het bedrijventerrein maar er is vrijwel geen aandacht voor de inpassing van het bedrijventerrein aan de noordzijde richting het landschap. De bestaande houtwal aan het spoor is niet planologisch verankerd. Wanneer de bomen geveld worden ligt het bedrijventerrein 'open en bloot' in de omgeving.

Reclamant vindt de groene inpassing in de vorm van hagen rondom de perceelsgrens niet hoog genoeg om de gebouwen aan het zicht te onttrekken. Hiervoor is een meer robuuste inpassing nodig bestaande uit hoge bomen. Deze groene inpassing moet bovendien planologisch geborgd worden.

De rand van het bedrijventerrein langs het spoor is aangewezen als zichtzijde. Dit betekent volgens reclamant dat extra aandacht gevestigd zal worden op bedrijfsnamen en licht uitstotende reclame-uitingen. Reclamant vraagt waarom er vanuit het landschap (agrarisch gebied) zicht op het bedrijventerrein nodig is.

Het bebouwingspercentage is gesteld op 80% per kadastraal perceel. Reclamant meent dat dit in tegenspraak is met de doelstelling van een groen bedrijventerrein. Mede omdat op eigen terrein ook in parkeerplaatsen moet worden voorzien. Er blijft slechts 20% over voor parkeren en groen. Dat wordt een lastige opgave ten nadele van het groen.

De in het beeldkwaliteitsplan gewenste groenstructuur is niet in het bestemmingsplan verankerd. Wat in het beeldkwaliteitsplan als groene zone is aangeduid, heeft in het bestemmingsplan de verkeersbestemming. Reclamant vraagt zich af hoeveel er in de praktijk nog overblijft van deze groenstructuur.

Relatie met Structuurvisie Buitengebied Ede

Reclamant merkt op dat voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein als geheel de Structuurvisie Buitengebied Ede, Ruimte voor kwaliteit (2011) van belang is. Daarin staat dat nieuwe (zowel grootschalige als particuliere) ontwikkelingen moeten bijdragen aan de nieuwe kwaliteit van het buitengebied van Ede en moeten voortbouwen op de huidige kenmerken van de cultuurhistorische landschappen. Het gebied van het geplande bedrijventerrein wordt getypeerd als veenontginningsgebied. Reclamant somt de kenmerken van dit landschapstype op, en vindt dat dit kleinschalige landschap in groot contrast staat met de geplande grootschalige bedrijfsontwikkeling. Alleen daarom al zou een zorgvuldige overgang naar het omringende landschap verzekerd moeten worden in het plan. Er moet extra ruimte worden gecreëerd aan de noordzijde voor het inpassen van een robuuste groenstructuur die verzekerd dat

het bedrijventerrein aan het zicht onttrokken wordt en een mooie groene overgang naar het landelijk gebied gecreëerd wordt.

Reactie gemeente

Het bedrijventerrein wordt aan de buitenkant begrensd met een groenzone met water en bomen. Langs de Rondweg is een bomenstructuur aanwezig in de vorm van laanbeplanting aan beide zijden van de weg. De snelweg zijde krijgt een groene buffer in de sfeer van het water met meer lage beplanting in de vorm van riet.

De zichtlocaties van het bedrijventerrein zijn bepaald door de ligging aan de belangrijkste ontsluitingswegen. De belangrijkste zichtlocaties van dit nieuwe bedrijventerrein De Klomp zijn gesitueerd aan de snelwegzijde en langs de Rondweg. Het zicht op de bedrijven is vooral van belang gezien vanaf de wegen. Het zicht vanuit het agrarisch gebied op het bedrijventerrein speelt daarbij geen rol.

Met betrekking tot reclame uitingen van de bedrijven zijn in de welstandsnota van de gemeente Ede criteria opgesteld die altijd van toepassing zijn. Zo moeten reclame uitingen op en bij de bedrijfspanden altijd in harmonie zijn met de architectuur van het pand.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (A.P.V.) is een vergunning nodig voor borden die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en die geplaatst worden langs de openbare weg of ergens in de open lucht. Dit laatste betekent dat de reclame-uiting esthetisch moet passen in de omgeving en bij het gebouw waar het geplaatst is. Voor het plaatsen van (permanente)reclame, waaronder lichtreclames, is meestal een bouwvergunning vereist.

Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de kavels langs de A12 een paragraaf waarin staat dat reclame-uitingen aan deze zijde van het bedrijventerrein een ingetogen uitstraling moeten hebben. Deze tekst ontbrak voor de kavels aan de Rondweg. Aan betreffende paragraaf wordt extra tekst toegevoegd voor de bebouwing langs de Rondweg.

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om te bouwen tot een bebouwingspercentage van 80%. In de praktijk zal dit percentage niet haalbaar zijn in verband met het realiseren van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en de manoeuvreerruimte van het vrachtverkeer op het eigen terrein. In het beeldkwaliteitsplan is in de proefverkaveling een zo'n reëel mogelijk beeld geschetst die inspeelt op de ruimte die nodig is t.b.v. parkeren en rijbewegingen van het vrachtverkeer op het perceel.

De houtwallen en hoge bomen langs het spoor zullen niet specifiek als Groen worden bestemd. Het is namelijk gebruikelijk om spoorwegen de ruimte te bieden met de verkeersbestemming. Bovendien is hier sprake van het overnemen van een geldende planologische situatie. Bomen zijn binnen deze verkeersbestemming planologisch gewoon mogelijk; van weg bestemmen is hier dus geen sprake. De bomen dragen wel in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarom heeft de gemeente meerdere bomen langs het spoor aangemerkt als monumentaal of waardevol. Ook is een strook langs het spoor aangewezen als hoofdgroenstructuur. Deze waardevolle en/of monumentale bomen en bomen in de hoofdgroenstructuur kunnen op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening niet zo maar gekapt worden, omdat daarvoor een kapvergunning vereist is. Overigens geldt voor de overige bomen met een stamomtrek van 80 cm of groter dat deze ook niet zo maar mogen worden gekapt, hiervoor geldt een meldingsplicht. De Omgevingsdienst De Vallei zal binnen tien werkdagen laten weten of de boom met of zonder kapvergunning mag worden geveld.

Conclusie

Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een paragraaf over reclame bij bebouwing langs de Rondweg.

6. Reclamant

Betreft: Bestemmingsplan en Exploitatieplan

Ontvankelijkheidstoets in relatie tot de eis van belanghebbendheid exploitatieplan:

Reclamant had in de zienswijzeperiode juridisch eigendom in het gebied en is daarom aan te merken als belanghebbende en daardoor ontvankelijk. Inmiddels is op 5 januari 2017 het eigendom van de kavel overgegaan naar De Klomp Investment B.V.

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt om een aanvullende termijn van twee weken voor het aanvullen van de zienswijze.

Reclamant vraagt zich af waarom een gedeelte van zijn kavel niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan, dit gedeelte is in een eerder ontwerp wel volledig meegenomen. Reclamant geeft aan een te klein stuk grond over te houden voor de bedrijfsvoering. Als dit stuk van reclamant niet wordt meegenomen vraagt reclamant of daarvoor een nieuwe bestemming (bedrijventerrein) kan worden vastgesteld.

De geurcirkel van het bedrijf van reclamant is niet goed opgenomen in het plan.

Reclamant merkt op dat de verklaring van de gemeenteraad ontbreekt dat ter verwezenlijking van het plan binnen de planperiode desnoods het onteigeningsinstrumentarium, ten aanzien van de gronden die de gemeente nog niet in eigendom heeft, wordt ingezet. Zodanige verklaring bevat de toelichting wel ten aanzien van twee andere percelen. Volgens reclamant valt niet in te zien waarom die verklaring niet ook voor zijn in het plan te betrekken eigendom zou hebben te gelden. Overigens houdt reclamant er rekening mee dat er te dezen sprake is van een ommissie. Dat van een ommissie sprake is, valt onder meer af te leiden uit het feit dat het eigendom van reclamant voor zover dat in het huidige ontwerp betrokken is 'vol' is meegenomen in het ontwerpexploitatieplan en de daaraan ten grondslag gelegde stukken, zoals bij de taxatie van (inbreng) waarde.

Reclamant stelt herstel van deze ommissie voor middels een verklaring van de gemeenteraad dat alle gronden desnoods via onteigening zullen worden verworven. Dit is in lijn met de omstandigheid dat zoals uit paragraaf 6.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt, een voorziening in de gemeentelijke begroting opgenomen is teneinde de exploitatie 'op nul' te doen sluiten en waardoor het plan financieel uitvoerbaar wordt.

De inbrengwaarde klopt niet volgens reclamant door verouderde referenties.

De planning van de uitvoering is volgens de reclamant in het voordeel van de gemeente.

Reclamant vindt de doorberekening van de kosten onduidelijk.

Reactie gemeente

Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de aanvullende termijn van twee weken om een aanvullende zienswijze in te dienen.

De gemeente heeft bij het actualiseren van de eigendomsposities vastgesteld dat de grondpositie van reclamant is gewijzigd vanwege grondverkoop aan een ontwikkelende partij. Reclamant beschikt nog over een aanmerkelijk kleiner stuk grond, dat volledig buiten het plangebied van Bedrijventerrein de Klomp ligt.

De gronden die naar een andere eigenaar zijn overgegaan liggen wel binnen het plangebied van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Reclamant heeft in 2017 gebruiksrecht over de gronden die hij verkocht heeft. De grond is op 5 januari 2017 verkocht en geleverd aan De Klomp Investment B.V.

Een afschrift van deze zienswijzennota wordt eveneens verzonden aan de nieuwe eigenaar van het betreffende perceel, namelijk De Klomp Investment B.V.

De plangrens van het bestemmingsplan en daarvan afgeleid het exploitatieplan is ten opzichte van het ontwerpplan uit 2015 inderdaad gewijzigd. Het plangebied is kleiner geworden en betreft alleen nog het te ontwikkelen bedrijventerrein. Het zogenaamde tussengebied (tussen dorp de Klomp en het bedrijventerrein) is vooralsnog buiten de planontwikkeling gelaten. In het ontwerpplan uit 2015 waren binnen de bestemming Gemengd mogelijkheden geboden voor grootschalige detailhandel, waarvan de provincie en buurgemeenten aangaven dat dat niet was toegestaan. De gemeente is dit moment bezig met de Visie De Klomp waarbij zij bewoners en eigenaren uitnodigt om mee te denken over de mogelijke invulling van dit tussengebied. Reclamant is uitgenodigd om in dit kader een brief te sturen met eventuele wensen voor zijn perceel.

Na visievorming zal ook voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voor een integrale benadering van beide deelgebieden heeft de gemeente onder meer een strategiekartaal voor de hoofdopzet van het gebied en een beeldkwaliteitsplan voor het gehele gebied gemaakt. Daarin zijn bijvoorbeeld groen- en verkeersstructuren op hoofdlijnen vastgelegd en is er gerekend met mogelijke kavelmaten. Een kaart hiervan is opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingplan en in het beeldkwaliteitsplan.

Het perceel zoals reclamant het in eigendom houdt valt grotendeels in het bestemmingsplan De Klomp 2008. Daar geldt de bestemming Agrarisch en op zijn panden aan de Veenendaalseweg geldt de bestemming Detailhandel en binnen de bestemming Agrarisch een bedrijfswoning toegestaan. Het meest oostelijke deel valt binnen het bestemmingsplan ISEV, waar sinds 2004 de bestemming Bedrijventerrein- uit werken geldt. Onder overgangsrecht van betreffend plan kan reclamant die gronden agrarisch blijven gebruiken.

De geurcirkel van het agrarisch bedrijf staat correct in het plan. Volgens de Wet geurhinder en veehouderijen en ook volgens het Activiteitenbesluit (waaronder de veehouderijen aan de Veenendaalseweg vallen) geldt er tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Echter, de gemeente kan op basis van een verordening afwijken van deze afstand. In dit geval is van deze bevoegdheid gebruik gemaakt met de Geurverordening Ede 2011. Op basis van deze verordening geldt –voor zover hier van belang- voor geurgevoelige objecten op het te vestigen Bedrijventerrein De Klomp een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Deze afstand treedt dan in plaats van de standaard vereiste afstand van 100 meter. Om deze reden konden we ook voor het bestemmingsplan uitgaan van een contour van 50 meter.

Ten aanzien van verwerving van het perceel merken wij het volgende op: Het verwervingsbeleid in hoofdstuk 7 van het exploitatieplan geeft aan dat de gemeente voornemens is de aanleg van de openbare ruimte te realiseren en een actief verwervingsbeleid voert voor het verwerven van de gronden ten behoeve van de openbare ruimte. De te verwerven gronden zijn aangegeven in hoofdstuk 7 en in bijlage 7 van het exploitatieplan.

Voor wat betreft het uitgeefbaar gebied hanteert de gemeente het uitgangspunt dat het aan de eigenaar is de bestemming te realiseren conform de door de gemeente vanuit het publiek belang vastgestelde vorm van uitvoering. De zienswijze, inhoudende dat reclamant uitgaat van verwerving van deze gronden door de gemeente, is voor de gemeente onbegrijpelijk nu recentelijk deze gronden door hem zijn verkocht.

De waardering van de inbrengwaardes, en de onderbouwing ervan, zit in het rapport van het exploitatieplan (bijlage14A). De waardering is gedaan door een ter zake kundig bureau. De gemeente ziet geen aanleiding hiervan af te wijken. De, op basis van de zienswijze in februari jl., uitgevoerde heroverweging door een onafhankelijk en deskundig taxateur leidt evenmin tot wijziging van het taxatierapport inbrengwaarde.

De planning in het exploitatieplan wordt jaarlijks geactualiseerd en, als daar aanleiding voor is, aangepast lopende het planproces.

De exploitatiebijdrage is te betalen door participanten als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning. De berekening is gegeven in het exploitatieplan, bijlage 21. Reclamant laat na te stellen op welke onderdeel/onderdelen er sprake is van onjuiste aannames. De gemeente is van opvatting dat zij het exploitatieplan geheel conform de regels van de Wro opgesteld heeft.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de plannen.

7. Reclamant

Betreft: Bestemmingsplan en MER

Inhoud zienswijze

1. Deze zienswijze is op veel onderwerpen gelijklopend aan de zienswijze zoals reclamant deze heeft ingestuurd op het beeldkwaliteitsplan.
2. Reclamant woont direct ten noorden van het plangebied en maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en het MER en aanvulling MER.

In de aanvulling van het MER zijn de gevolgen van de ontwikkeling van het bedrijventerrein op de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten onvoldoende onderzocht. Reclamant vindt het vreemd dat ondanks de conclusie in het MER ISEV dat bedrijventerreinen een negatief effect hebben op de openheid en belevingswaarde van het bestaande landschap, er geen nader onderzoek is gedaan naar de negatieve effecten van de bedrijfsontwikkeling.

Daarnaast merkt reclamant op dat de invloed op de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied ten noorden van het plangebied niet is onderzocht in het MER en de aanvulling. Hierdoor zijn negatieve effecten op belevingswaarde, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit niet in kaart gebracht en zijn deze aspecten niet meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Voorts zijn er geen maatregelen voorgesteld om negatieve effecten te beperken of te compenseren en zijn maatregelen niet doorvertaald naar het bestemmingsplan.

Reclamant vreest dat het bedrijventerrein aan de noordzijde niet wordt ingepast waardoor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in de huidige vorm zal leiden tot aantasting van de aanwezige kwaliteiten en een grote vermindering van het woongenot gaat betekenen.

Reactie gemeente

1. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hierboven onder 5.
2. Er is sprake van een relatief open landschap. In het MER uit 2003 is voor het gehele ISEV-gebied in algemene zin geconcludeerd dat de bedrijventerreinen een negatief effect hebben op de openheid en de belevingswaarde van het bestaande landschap. Dit is onlosmakelijk verbonden aan dit type stedelijke ontwikkeling en niet te voorkomen. In paragraaf 3.5.1 van het oorspronkelijke MER en paragraaf 3.7 van de aanvulling van het MER wordt de landschapsstructuur en het cultuurhistorische landschapstype van het gebied in algemene zin beschreven. In de Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) is de bedrijfsontwikkeling expliciet genoemd. Ook wordt gesteld dat bij station Veenendaal-De Klomp de potentie voor stedelijke functies groot is. Het gebied ten noorden van de spoorlijn wordt in de Structuurvisie getypeerd als 'een samenhangend groengebied met een zeer gemengd gebruik (landbouw, natuur, zorgfuncties, landelijk wonen, recreatie), dat onder meer als uitloopgebied voor de kernen en als groene buffer functioneert'. Het gebied ten noorden van de spoorlijn is aangemerkt als zoekzone voor landschappelijke versterking. Maar ook daarin liggen zoekzones voor wonen, werken en wonen/werken. Er is geen sprake van beleidsmatig beschermde landschappelijke waarden.

Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van presentatie en zichtbaarheid van bedrijven naar de rondweg toe. Echter ten noorden van de rondweg ligt het spoor en het Q-Park Dokter Hoolboomweg met aan weerszijden bosschages. De zichtbaarheid van het bedrijventerrein vanaf de noordzijde van het spoor zal daarmee, uitgaande van de huidige situatie, beperkt zijn. Momenteel worden ter plaatse van het spoor en het Q-Park geen autonome ruimtelijke ontwikkelingen voorzien die van invloed zijn op de toekomstige zichtbaarheid van het bedrijventerrein. Er worden daarmee in het MER geen belangrijke nadelige effecten op het landschap ten noorden van het spoor verwacht en er worden derhalve ook geen maatregelen voorgesteld.

Conclusie

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is tekst toegevoegd over het omliggende landschap en de Structuurvisie Buitengebied Ede. Verder leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van de plannen.

8. Reclamant

Betreft: Bestemmingsplan en Exploitatieplan

Ontvankelijkheidstoets in relatie tot de eis van belanghebbendheid exploitatieplan:

Reclamant heeft juridisch eigendom in het gebied en is daarom aan te merken als belanghebbende en daarom ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

Het perceel van reclamant aan de Veenendaalseweg 59 valt in twee bestemmingsplannen: De Klomp (2008) en ISEV (2004). Binnen het bestemmingsplan ISEV kent het perceel de bestemming 'bedrijventerrein uit te werken'. Onduidelijk is welke bestemming het gehele perceel in het voorliggende bestemmingsplan krijgt. Voor zover beoogd is dat het perceel van reclamant een volledig agrarische bestemming zou krijgen, acht reclamant dit onwenselijk, omdat reclamant reeds jarenlang met een ontwikkelpartij in bespreking is over verkoop van de grond, in de veronderstelling dat het perceel een zelfstandig kantoorgebouw gerealiseerd kan worden. Dit is conform de afspraak die in het verleden is gemaakt tussen het college en een derde. De gemeente is al lange tijd bekend met het voornemen van reclamant om de grond in eigendom over te dragen aan de betreffende derde ten behoeve van dit doel.

De reden voor het toekennen van een agrarische bestemming overtuigt niet voor het toekennen van een agrarische bestemming voor het gehele perceel. Reclamant geeft aan dat de gemeente voorbij gaat aan het feit dat dit grondkavel na verwerving gebruikt gaat worden voor het stichten van kantoorgebouwen. Volgens reclamant vervalt daarmee het argument van de gemeente als zou het perceel naar verwachting niet binnen de planperiode gebruikt worden als bedrijfskavel.

Het 'achterste gedeelte' van de gronden aan de Veenendaalseweg 59 heeft in het geldende bestemmingsplan ISEV de bestemming 'Bedrijventerrein uit te werken'. Reclamant meent dat binnen deze bestemming bedrijven met bijbehorende voorzieningen (bijvoorbeeld kantoren) gerealiseerd kunnen worden.

Aan het 'achterste gedeelte' van betreffend perceel is ten onrechte de agrarische bestemming toegekend. Reclamant mocht er op vertrouwen dat het bestemmingsplan ISEV ertoe zou leiden dat betreffend perceel de bestemming zou krijgen die een zelfstandig kantoor mogelijk maakt.

Reclamant vindt verschillende bestemmingen op het perceel onwenselijk (bestemming bedrijventerrein en bestemming agrarisch) aangezien reclamant voornemens is het perceel te verkopen.

Reclamant stelt vast dat niet het gehele perceel Veenendaalseweg 59 betrokken is in het bestemmingsplan, terwijl de beoogde ontwikkeling op zeer korte afstand van deze gronden plaatsvindt. De gronden meenemen in het plan zou recht doen aan de doelstelling van het plan, te weten het bieden van een planologisch kader voor een nieuw bedrijventerrein. Nu dit niet gebeurt, leidt de plangrens niet tot een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant wijst op de in maart 2011 uitgevoerde marktstudie naar kantorenmarkt in Ede, waaruit blijkt dat nieuwe kantoorontwikkelingen kunnen plaatsvinden op de locatie BTA12. Reclamant meent dat het perceel Veenendaalseweg 59 in de directe nabijheid hiervan ligt en daarom kantoorontwikkeling past op betreffend perceel, of in elk geval niet valt in te zien waarom het gehele perceel niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan BT De Klomp en dat hieraan een agrarische bestemming wordt toegekend.

Reclamant meent dat het gehele perceel maar in ieder geval het gedeelte dat onder het bestemmingsplan valt, dient te worden aangepast in 'bedrijventerrein kantoorgebouw bestemming'. Reclamant verzoekt in dat licht het bestemmingsplan te wijzigen en om het gehele perceel onder het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp te laten vallen, zodat er een eenduidige bestemming op het gehele perceel komt te rusten.

Reactie gemeente:

De zienswijze is door één familielid namens de hele familie ondertekend. Aan het indienen van zienswijzen zijn formele regels verbonden. We hebben reclamant verzocht om ondertekening van de zienswijze door de andere familieleden, of om een machtiging dat hij namens de andere personen spreekt. Reclamant heeft hieraan geen gehoor gegeven. We beschouwen de zienswijze als persoonlijke brief van reclamant.

Ten aanzien van de wijze van bestemmen:

De bestemmingsplangrens lijkt willekeurig op het perceel te liggen maar vloeit voort uit de geldende bestemmingsplannen. Een deel van het betreffend perceel (EDE01 M 1518 G 0) valt in bestemmingsplan de Klomp 2008 en dat deel heeft een passende agrarische bestemming. Het andere deel viel volledig in het bestemmingsplan ISEV en valt nu binnen voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerrein de Klomp. Dit gedeelte krijgt verschillende bestemmingen, namelijk Groen, Agrarisch, Bedrijventerrein en Water.

Met deze wijze van bestemmen is bedoeld is om het deel van het perceel waarop zich thans de zorgboerderij bevindt met enkele omliggende gronden als agrarisch te bestemmen, overeenkomstig het huidige gebruik.

Vervolgens is vanwege ruimtelijke en planologische overwegingen een groenstrook bestemd in de overgangszone tussen de bestemmingen Agrarisch en Bedrijventerrein. Het zuidelijk deel van het perceel heeft de bestemming Water ten behoeve van de benodigde waterberging van het gebied. Het resterende grootste deel van het perceel (het oostelijke deel) heeft de bestemming Bedrijventerrein. Hierbij wordt ook gewezen op het geldende bestemmingsplan ISEV waar binnen de bestemming Bedrijventerrein-Uit te werken ook voorzien was in waterberging en een brede groene buffer tussen de bestaande bebouwing van De Klomp en het nieuwe bedrijventerrein.

De gemeente zal geen gevolg geven aan het voorstel van reclamant om het gehele perceel Veenendaalseweg 59 op te nemen in het bestemmingsplan bedrijventerrein de Klomp. Gezien het huidige gebruik van het westelijke deel van het perceel kan dit uitstekend voortgezet worden onder het geldende bestemmingsplan De Klomp 2008.

Ten aanzien van kantoren:

Het geldende bestemmingsplan ISEV maakt binnen de bestemming Bedrijventerrein-uit te werken geen zelfstandige kantoren mogelijk. Uitsluitend onzelfstandige kantoren tot maximaal 30% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijventerrein uit te werken.

De beleidskaders van rijk en provincie, alsmede de afspraken die in regionaal verband tussen de gemeenten in de regio FoodValley zijn gemaakt, staan niet toe dat in dit bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van zelfstandige kantoren. De provincie Gelderland stelt in haar omgevingsvisie dat gezien de leegstand in de bestaande kantorenvorraad zeer terughoudend omgegaan moet worden met toevoeging van plancapaciteit.

Uit verschillende analyses (als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd) blijkt dat het aanbod aan ontwikkelingsruimte voor kantoren in de regio FoodValley toereikend is voor opvang van de te verwachten vraag naar kantooruimte. Daarom kan er geen nieuwe ruimte voor kantoorontwikkeling worden geboden op De Klomp. De ruimte voor kantoren is elders in de regio beschikbaar, zowel in bestaand vastgoed als in nieuw te ontwikkelen vastgoed, zoals bijvoorbeeld op bedrijventerrein de Batterijen in Veenendaal. Een en ander is vastgelegd in het RPB van de regio, dat ook door GS van de provincie Gelderland wordt/is vastgesteld.

De gemeente zal daarom geen gevolg geven aan het verzoek om de bestemming Kantoren op het perceel te leggen. Evenmin wordt elders binnen het bestemmingsplan de vestiging van zelfstandige kantoren, al dan niet in combinatie met een campus, mogelijk gemaakt.

Conclusie

In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt de tekst over perceel Veenendaalseweg 59 verduidelijkt, in die zin dat omschreven wordt welke bestemmingen er op het perceel van toepassing zijn. Verder leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van de plannen.

9. Reclamant

Betreft: Bestemmingsplan, MER en Exploitatieplan

Ontvankelijkheidstoets in relatie tot de eis van belanghebbendheid exploitatieplan:

De reclamant heeft geen juridisch eigendom in het plangebied en heeft ook niet kenbaar gemaakt te beschikken over een koopovereenkomst die kan leiden tot eigendom in het gebied. Daarnaast is er ook geen anterieure overeenkomst tussen de reclamant en de gemeente Ede, die betrekking heeft op (ontwikkeling in) het plangebied. Om die reden is de gemeente Ede van mening dat de reclamant niet kan worden aangemerkt als belanghebbende en daarom in de zienswijze niet onvankelijk moet worden geacht.

Inhoud zienswijze

Reclamant vindt als inwoner van De Klomp de ontwikkeling van het bedrijventerrein een sterke achteruitgang qua woongebied en natuur. De samenhang tussen de verschillende kernen zal verslechteren. Het zal van een agrarisch dorp veranderen tot een industrieel dorp dat is opgesloten en gesplitst door bedrijven.

Reclamant vindt als burger van Ede het geen goede ontwikkeling dat nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld bij zoveel leegstand en dat nog meer maatschappelijke kosten worden gemaakt met daarbij een matige exploitatie. In het Stec rapport 2014 was al sprake van een lage behoefte aan bedrijfskavels.

Reclamant maakt als bewoner van Griftweg 15 bezwaar op de volgende punten:

De EHS en EVZ ten oosten van het plangebied worden verstoord door de komst van de bedrijven. Het EHS/EVZ/GNN gebied ontwikkelt zich voorspoedig en er zijn reetjes, vossen, hazen en fazanten gezien. Het leefgebied zal door het bedrijventerrein sterk afnemen en dieren worden afgeschrikt. De Flora en Fauna beoordeling wordt slechts beperkt gebleken naar de steenuil en huismus.

Reclamant maakt bezwaar tegen de categorie 4.2 bedrijven. Deze categorie omvat zwaardere bedrijven die bij een overheersende zuidwestenwind de geur-, geluid- en andere hinder (stof) ter plaatse van de woning van reclamant doet toenemen. Verder zijn dit bedrijven die volcontinu produceren of lange werktijden hebben en daardoor ook in weekenden en 's nachts hinder veroorzaken

Reclamant maakt bezwaar tegen de toename van strooilicht en bedrijvigheid in het nu donkere en stille gebied. Reclamant vindt dit niet prettig en ook dieren niet.

Reclamant vindt de beoordelingen (van natuur, geluid, geur, flora/fauna etc.) te beperkt, omdat gefocust is op de effecten binnen het plangebied maar nauwelijks gekeken wordt naar buiten het plangebied. Uit het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt of deze beoordeling überhaupt heeft plaatsgevonden.

Reclamant vindt de bouwhoogte aan de A12 en Rondweg een stuk hoger dan voorzien in de eerdere ISEV plannen. Als daarbij de ophoging van het bedrijventerrein in verband met grondwater wordt gevoegd dan wordt het aanzicht vanuit de oostkant sterk bepaald en verstoord. Reclamant maakt er bezwaar tegen dat juist aan de oostkant de hoogste bouwhoogte wordt toegestaan.

Ontwerpbestemmingsplan

In hoofdstuk 1.1 wordt niet gerept over het ontwerp bestemmingsplan dat begin 2015 aan de orde is geweest.

Reclamant begrijpt niet dat de EVZ/EHS/GNN weer ter discussie wordt gesteld door het op te nemen in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2.1.3 staat dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Reclamant bestrijdt dit, ook als is het in het ISEV als aangeduid als 'Bedrijventerrein uit te werken'. Dat is al lang geleden opgesteld.

De regionale behoefte zoals genoemd bij Trede 1 wordt heel beperkt onderbouwd. Reclamant meent dat voor deze zware bedrijfscategorieën moet breder gekeken worden tot aan de KANregio, Utrecht, Apeldoorn, Barneveld, Amersfoort e.d. Op bestaande bedrijventerreinen in de regio maar ook daarbuiten is voldoende ruimte die kan worden opgevuld in plaats van een nieuw terrein aan te leggen.

Gesteld wordt dat Trede 2 niet doorlopen hoeft te worden. Dat vindt reclamant vreemd, omdat de vraag of het ook elders opgevuld kan worden juist een heel belangrijk punt is. Reclamant verwijst naar de lege, vervallen bedrijfslocaties in Ede, Veenendaal en daarbuiten

Reclamant meent dat er onvoldoende reden is om een bedrijventerrein te ontwikkelen en verwijst naar de tekst over RPB Foodvalley, waarin wordt vermeld dat de prognoses terughoudend zijn geworden en het hield in het Stec rapport al niet over. Reclamant verwijst naar het beleid in 2.3 en 2.4 en zegt dat dit erg verouderd is.

Reclamant verwijst naar figuur 3 dat toont dat het bedrijventerrein kleiner is een dat het opofferen van dit mooie Ede voor een relatief klein stuk bedrijventerrein een maatschappelijke verspilling is.

De smalle EVS/EHS wordt een stuk 'schaamgroen' naast de zware bedrijven met hoge bouwhoogten. Hierdoor verliest de EVS/EHS zijn functie. In 4.4.3. wordt niet vermeld dat de functie van de EHS/EVS sterk verslechtert door de hoge milieucategorieën en bouwhoogten.

Reclamant verwijst naar figuren 4 en 5 en stelt dat de ingetekende gebouwen op de kavels niet sporen met de intensieve bebouwingspercentages van 80%. Dit is misleidend. Idem in het beeldkwaliteitsplan.

Reclamant heeft bezwaar tegen de vestiging van m.e.r.plichtige bedrijven.

Reclamant is het niet eens dat de gemeente het gebied aanduidt als gemengd gebied in het kader van milieuzonering. Reclamant vindt dit een agrarisch/natuurgebied.

In hoofdstuk 4.3 wordt niet ingegaan op de geurhinder (en andere hinder) die nieuwe bedrijven voor de omgeving gaan hebben. Het bevreemdt reclamant dat in het bestemmingsplan staat dat industrielawaai geen belemmering vormt (zie hoofdstuk 4.10) gezien de dag/nacht bedrijfsvoering en transporten die daarmee gepaard gaan. Idem voor luchtkwaliteit.

Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente toch wil doorzetten met dit plan ondanks alle verslechtingen en een negatief resultaat waarvoor in de gemeentebegroting een voorziening is opgenomen.

MER

Reclamant vraagt zich af of een aanvulling op het oude MER voldoende is, en vraagt de gemeente aan te tonen dat een nieuw MER niet nodig is.

Reclamant verwijst naar pagina 15 waar staat dat de behoefte aan 22 ha opgevangen kan worden in bestaand gebied, en vraagt of het bedrijventerrein dan wel nodig is. Reclamant meent van niet.

Er vindt een verschuiving plaats van het MMA naar het standaardalternatief en dat is een verslechtering. Reclamant maakt hiertegen bezwaar en betwijfelt of hiermee kan worden volstaan met een aanvulling of dat een geheel nieuwe procedure nodig is.

Het wegvallen van de grond vanuit de recreatieplas maakt het allemaal milieuvriendelijker.

De geluidsbelastingen van 55-65 DB(A) zijn hoog en verslechtering ten opzichte van nu.

Het verkeersprobleem is niet kleiner geworden nu er meer zwaar verkeer, ook 's nachts en in de weekenden bijkomt.

De woning van reclamant is een geluidgevoelig object en reclamant is daarover bezorgd. Ook heeft reclamant zorgen over de geuremissie van de nieuwe bedrijven.

In hoofdstuk 3.15 wordt alleen gesproken over de verminderde negatieve effecten en niet de vermeerde negatieve effecten van onder meer de zwaardere categorie bedrijven.

Exploitatieplan

Reclamant vindt genoemde uitgifteprijzen hoog ten opzichte van Arnhem en Tiel. Mede hierom is het de vraag of de opbrengsten gerealiseerd gaan worden.

Uit het rapport blijkt niet of het financieel uit kan. Dat voedt de twijfel van reclamant over de haalbaarheid. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Reactie gemeente

We structureren en beantwoorden uw zienswijzen op de verschillende plannen per thema.

Vorig plan

Het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in 2015 ter inzage heeft gelegen en waarvan de procedure is gestaakt, staat genoemd in hoofdstuk 7 waar de voorgeschiedenis van het plan en de procedure uiteen is gezet.

Verandering omgeving

De bedrijfsontwikkeling kan inderdaad een verandering van uw (woon)omgeving met zich mee brengen. Hoewel er feitelijk sprake is van nieuwbouw biedt het bestemmingsplan eigenlijk 'slechts' een actueel planologisch kader voor een ontwikkeling die al langer is voorzien. In het geldende bestemmingsplan ISEV uit 2004 waren de gronden immers al bestemd voor Bedrijventerrein uit te werken.

Het plangebied en de directe omgeving hebben al meerdere bestaande stedelijke elementen in zich, zoals de spoorlijn, de A12, de Rondweg en de dorpsbebouwing. De nieuwbouw zal zichtbaar zijn vanuit het agrarisch gebied, maar daarmee vormen de nieuwe bedrijfspanden nog geen belemmering voor het zicht en de beleving van de omliggende agrarisch bestemming dat op zich zelf open blijft.

Behoefttevraag

De gemeente heeft in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Klomp een actualisatie van eigen ramingen laten opstellen door een onafhankelijke onderzoeksbureau, namelijk de STEC groep. Het onderzoeksbureau heeft deze raming gemaakt op basis van beproefde en algemeen geaccepteerde methodieken. Daarnaast is de analyse gemaakt in het licht van de verwachte marktvraag in de regio. De behoefte aan de ontwikkeling van een bedrijventerrein van deze omvang is onomstotelijk aangetoond in de recente actualisatie van het STEC rapport (2016). Deze actualisatie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Wat betreft trede 2 van de Ladder van duurzame verstedelijking stelt de gemeente vast dat het hier bestaand stedelijk gebied betreft, zoals ook betoogd is in de toelichting op het bestemmingsplan op pagina 10. Dan hoeft trede 2 niet doorlopen te worden. Daarmee vervallen bezwaren die uitgaan van ruimte op andere plekken in het bestaand stedelijk gebied.

In het vigerende Regionaal Programma Bedrijventerrein (RPB 2012) is de Klomp opgenomen als te ontwikkelen terrein (status groen). De jaarlijkse monitoringgesprekken met de provincie bevestigen dit.

Onderzoeken

De gemeente heeft de invloed van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande omgeving uitvoerig onderzocht/laten onderzoeken. Wij verwijzen hiervoor naar het MER, de aanvulling van het MER, hoofdstuk 4 van de plantoelichting en de bij het plan gevoegde bijlagen.

Voor de scheiding tussen gevoelige functies (zoals woningen) en het nieuwe bedrijventerrein is gebruik gemaakt van de milieuzoneringsystematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hierbij is vanwege de ligging van het plangebied en de omgeving in de directe invloedssfeer van hoofdinfrastructuur (A12 en spoorlijn Utrecht-Arnhem) uitgegaan van een omgevingstype gemengd gebied. De bijbehorende richtafstanden zijn gehanteerd om te bepalen welke milieucategorieën mogelijk zijn op het nieuwe bedrijventerrein (inwaartse zonering). Griftweg 15 is meegenomen in deze analyse (zie ook het bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeksrapport met kenmerk K15.011 en paragraaf 4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan). Hiermee wordt een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning geborgd en wordt overlast vanwege geur-, geluid en stof tot een aanvaardbaar niveau beperkt.

Met de impact van het bedrijventerrein op de woonomgeving is rekening gehouden middels de milieuzoneringsystematiek zoals hiervoor toegelicht.

Vanwege de ligging van het plangebied en de omgeving in de directe invloedssfeer van hoofdinfrastructuur (A12 en spoorlijn Utrecht-Arnhem) is de omgeving aan te duiden als omgevingstype gemengd gebied. Dit volgt uit de alom geaccepteerde milieuzoneringsystematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, versie 2009.

De vestiging van bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder) wordt in voorliggend bestemmingsplan uitgesloten (zie artikel 5 onder i sub 1 van de regels bij het bestemmingsplan). Daarom is het bedrijventerrein niet geluidzoneringsplichtig en is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Door toepassing van de richtafstandensystematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, versie 2009 wordt voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen geborgd.

De ontwikkelingen binnen De Klomp Oost zijn als IBM-project (IB-nr 216) opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL zijn alle IBM-projecten in Nederland opgenomen. Al deze projecten veroorzaken een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter compensatie zijn in het NSL nationale, regionale en lokale maatregelen afgesproken die deze verslechtering tegen moeten gaan. Daarnaast wordt in het NSL een aantal maatregelen getroffen om specifieke knelpunten op te lossen. De totale ontwikkelingen binnen Ede West/De Klomp zijn opgenomen in dit NSL en worden dus op drie niveaus met maatregelen gecompenseerd. Volgens de monitoringstool van het NSL bevinden zich geen overschrijdingen van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂ in de nabijheid van het plangebied. Gelet op het bepaalde in artikel 5.16, derde lid, van de Wet milieubeheer is geen luchtkwaliteitsonderzoek bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp nodig.

Het natuuronderzoek heeft zich niet alleen gericht op het bestemmingsplangebied. Voor soorten als steenuil en huismus is ook buiten het plangebied onderzoek gedaan naar de effecten op de populatie van deze soorten aangezien de leefgebieden van deze soorten niet ophouden bij de plangrens van het bestemmingsplan. Daarnaast is er ook gekeken naar de effecten van het bedrijventerrein op het natura 2000-gebieden de Veluwe en het Binnenveld. Beide op een aantal kilometer afstand gelegen van het plangebied. Deze beoordeling heeft dus wel degelijk plaatsgevonden.

Ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar de in Nederland voorkomende wettelijk beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet, dus niet alleen de steenuil en huismus. De ecozone (EHS) ten oosten van het bedrijventerrein is deels ter compensatie aangelegd voor de aanwezige beschermde soorten in het plangebied. Daar profiteren momenteel andere soorten van zoals de reeën, vossen, hazen en fazanten. Dit zijn over het algemeen adaptieve soorten die zich snel kunnen aanpassen naar de staat van de omgeving. De ecozone zal daarom ook na de ontwikkeling van het bedrijventerrein geschikt blijven voor deze soorten. Verwacht wordt zelfs dat de toekomstige groene zones op het bedrijventerrein onderdeel gaan uitmaken van het leefgebied van deze soorten op rustige momenten zoals in de nacht of de weekenden.

De EVZ/EHS/GNN wordt niet weer ter discussie gesteld, er bestaat echter een koppeling tussen het bedrijventerrein en de ecozone aangezien er mitigerende maatregelen zijn getroffen in de ecozone in het kader van de Flora- en Faunawet. Vandaar dat de ecozone wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

In de toekomst zal nog worden onderzocht of op sommige delen de EVZ wat robuuster kan worden gemaakt. Dit is ook terug te vinden in de omgevingsvisie van de Provincie Gelderland. Zonder de realisatie van het bedrijventerrein was de realisatie van de ecozone nooit tot stand gekomen. De ontstane situatie is een verbetering van de vorige situatie waarin de gronden bestonden uit intensieve landbouwgronden. De provincie heeft een natuurbeheerplan opgesteld waarin bepaalde doelstellingen en doelsoorten worden benoemd. Het huidige beheer is daarop afgestemd. Het betreft hier met name vegetatietypes en kleinere amfibieën en zoogdiersoorten. Voor deze soorten neemt het leefgebied alleen maar toe aangezien er verbindingen worden gelegd met andere natuurgebieden zoals de groene grens en het Binnenveld ten zuiden van de A12.

Een verlichtingsplan voor de openbare verlichting op het bedrijventerrein wordt nog opgesteld. De verlichting zal zo worden gekozen dat deze geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarde. Rekening wordt gehouden met de kleur van de verlichting en de intensiteit en plaatsing van deze verlichting. Uitstraling van het licht naar de omgeving wordt zo tot het minimum beperkt.

De verkeersintensiteiten en de gevolgen hiervan in de omgeving komen uitgebreid aan de orde in paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting en in de aanvulling MER. Hieruit valt te concluderen dat de gevolgen hiervan niet belemmerend voor de omgeving worden geacht.

Ophoging in relatie tot grondwater

Ten noorden van de Griftweg wordt aan de noordoostkant het maaiveld iets verlaagd dan wel blijft gelijk aan de huidige situatie. Ten zuiden van de Griftweg moet aan de zuidoostkant tegen de oprit aan het maaiveld tot 1 meter worden opgehoogd. Het maaiveld blijft daarmee echter lager dan het wegpeil van de rondweg. Deze ophoging is onveranderd ten opzichte van de vorige plannen, behalve dat in eerder plannen in de zuidoosthoek meer oppervlaktewater was gepland.

Bebouwingspercentage

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om te bouwen tot een bebouwingspercentage van 80%. In de praktijk zal dit percentage niet haalbaar zijn in verband met het realiseren van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en de manoeuvreerruimte van het vrachtverkeer op het eigen terrein. In het beeldkwaliteitsplan is in de proefverkaveling een zo'n reëel mogelijk beeld geschetst dat inspeelt op de ruimte die nodig is voor parkeren en rijbewegingen van het vrachtverkeer op het perceel.

Bouwhoogte

De bouwhoogten (tot 20 meter) waren in het geldende bestemmingsplan ISEV ook al mogelijk. Ruimtelijk gezien is er bewust voor gekozen om aan de Rondweg hogere bebouwing toe te staan, dan in het middengebied. Dit heeft onder meer te maken met de beoogde presentatie van het Bedrijventerrein. Voor de hogere bouwhoogten voor bijvoorbeeld silo's is bewust gekozen, omdat naar verwachting productiebedrijven met silo's zich zullen vestigen op het terrein. Het is niet de bedoeling om het bedrijventerrein vol te bouwen met hoge gebouwen. Silo's worden slechts onder voorwaarden toegestaan. Er zal worden gekeken naar een goede ruimtelijke inpassing.

MER

Bedrijven met een hogere milieucategorie passen binnen de beoogde visie van de gemeente. De profilering van dit bedrijventerrein is Food & Business, gericht op food productiebedrijven, laboratoria en andere bedrijven in de food sector. Dit zijn veelal bedrijven in de wat zwaardere milieucategorieën, die elders moeilijk te vestigen zijn maar die in de Klomp goed inpasbaar zijn.

In paragraaf 1.2 van de aanvulling op het MER is toegelicht waarom het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp naar mening van de gemeente Ede m.e.r.-plichtig is. De m.e.r.-procedure zoals deze reeds in 2001 is gestart voor onder andere de realisering van bedrijventerrein De klomp wordt daarom gekoppeld aan dit bestemmingsplan afgerond. Dit betekent dat er een MER moet worden opgesteld dat voldoet aan de inhoudelijke eisen die hieraan worden gesteld in de Wet milieubeheer en dat voldoende actueel is. Gekoppeld aan de vaststelling van het Bestemmingsplan ISEV in 2004 is reeds een MER opgesteld voor onder andere de realisering van het Bedrijventerrein De Klomp dat destijds voldeed aan

de inhoudelijke vereisten. De gemeente heeft er nu voor gekozen om geen geheel nieuw MER op te stellen, maar gebruik te maken van het reeds bestaande MER en dit te actualiseren en aan te vullen met de nu in meer detail beschikbare milieu-informatie door middel van de huidige aanvulling op het MER. Met het oorspronkelijke MER uit 2003 en de huidige aanvulling uit 2016 wordt naar mening van de gemeente Ede voldaan aan de eisen die aan het MER kunnen worden gesteld in het kader van de besluitvorming over het bestemmingsplan bedrijventerrein De Klomp.

Op bladzijde 15 van de aanvulling op het MER staat dat van de totale geconstateerde (regionale) behoefte aan bedrijventerrein circa 22 hectare niet kan worden opgevangen in bestaand vastgoed of beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied. Binnen de bestemmingsplanperiode is er daarmee voor het bedrijventerrein De Klomp een actuele marktvraag van netto circa 22 hectare.

Voor wat betreft de opmerking van reclamant over het MMA het volgende: Het doel van het MER is om de milieugevolgen van de realisatie van het bedrijventerrein De Klomp inzichtelijk te maken ten behoeve van de besluitvorming over het bestemmingsplan. In de aanvulling op het MER is aangegeven dat op basis van de huidige marktsituatie de ambitie op het gebied van duurzaamheid, energie en ruimtegebruik naar beneden is bijgesteld ten opzichte van het bestemmingsplan ISEV uit 2004 en dat het initiatief om deze reden vanuit deze aspecten in de aanvulling op het MER minder positief wordt beoordeeld dan destijds in het MER uit 2003. Daarmee is het MER op dit punt geactualiseerd waarmee nu de juiste informatie wordt geleverd ten behoeve van de besluitvorming over het bestemmingsplan bedrijventerrein De Klomp.

De ontwikkeling van het recreatiegebied met waterplas, zoals was opgenomen in het Bestemmingsplan recreatiegebied Ede-west (1998), was een op zichzelf staande ontwikkeling onafhankelijk van de ontwikkeling van de ISEV bedrijventerreinen. Door de uitvoering van beide projecten te koppelen ontstond destijds de kans om ophoogzand dat vrij zou komen bij de realisatie van de recreatieplas te gebruiken voor de benodigde ophoging van de ISEV bedrijventerreinen. Dit was vooral een voordeel indien gekozen zou worden voor verhoging van de grondwaterstand conform het MMA uit het MER omdat dan meer ophoogzand was benodigd. In het voorkeursalternatief uit het MER uit 2003 en het bestemmingsplan ISEV uit 2004 is echter gekozen voor grondwaterneutraal bouwen zonder peilverlaging waardoor veel minder ophoogmateriaal nodig was.

Inmiddels is de ontwikkeling van het recreatiegebied komen te vervallen. In het huidige bestemmingsplan bedrijventerrein De Klomp is nog steeds grondwaterneutraal bouwen zonder peilverlaging het uitgangspunt. Het benodigde ophoogmateriaal wordt zoveel mogelijk verkregen binnen de ontwikkeling zelf (bijvoorbeeld bij het realiseren van watergangen). Eventueel ophoogmateriaal dat niet binnen de ontwikkeling zelf vrijkomt, zal nu niet meer afkomstig zijn van de ontwikkeling van de recreatieplas maar van elders moeten komen. De winning van ophoogzand wordt zowel in het MER uit 2003 als in de aanvulling op het MER uit 2016 negatief beoordeeld vanuit bodem, omdat sprake is van uitputting van grondstoffen op de locatie waar dit ophoogmateriaal wordt gewonnen (of dit nu ter plaatse van de recreatieplas is of elders). Dit is daarmee niet van invloed op de effectbeoordeling.

Ten aanzien van het onderwerp geluidsbelastingen en geuremissie: Door met name de geluidbijdrage van het wegverkeer op Rijksweg A12 en het treinverkeer op het spoor Utrecht-Arnhem is de geluidsbelasting in het gebied hoog. Dit is ook het geval als het bedrijventerrein De Klomp niet wordt gerealiseerd. De aanvulling op het MER laat zien dat door de ontwikkeling van het bedrijventerrein de ernst van de geluidhinder lokaal nog wat toeneemt. Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de geurbelasting als gevolg van bedrijven lokaal toenemen. Daar staat tegenover dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein er ook voor zorgt (of heeft gezorgd) dat agrarische bedrijven uit het plangebied verdwijnen (of al zijn verdwenen) wat weer een afname van de geurbelasting in het gebied tot gevolg heeft.

Voor wat betreft industriellawaai en geur is in het huidige ontwerp bestemmingsplan gebruik gemaakt van een algemeen geaccepteerde leidraad voor milieuzonering in de ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de publicatie wordt per bedrijfscategorie een richtafstand tot gevoelige bestemmingen aangegeven gebaseerd op activiteiten die binnen deze bedrijfscategorie vallen en de milieubelasting die deze activiteiten veroorzaken voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis hiervan is een milieuzoneringskaart opgesteld en vertaald naar de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de verkeersintensiteiten laat de aanvulling op het MER zien dat als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Klomp de verkeersintensiteiten op een aantal wegen in het gebied toenemen, waaronder ook vrachtverkeer. De hogere verkeersintensiteiten kunnen een negatieve invloed hebben op de bereikbaarheid in het gebied voor wat betreft het autoverkeer. De (mogelijke) capaciteitsknelpunten in de huidige, de autonome en de plansituatie zijn in de aanvulling op het MER beschreven met de (mogelijke) maatregelen die worden uitgevoerd of nader onderzocht.

In hoofdstuk 3.15 van de aanvulling op het MER zijn de effecten van het huidige voornemen vergeleken met de effecten van het voorkeursalternatief uit het MER van 2003. In zowel het huidige voornemen als in het MER uit 2003 is uitgegaan van maximaal bedrijfscategorie 4 (bedrijfscategorieën 5 en 6 worden niet toegestaan). Dus er is geen sprake van vermeerderde negatieve effecten als gevolg van een zwaardere categorie bedrijven. Wel is sprake van een minder sterke verkeersaantrekkende werking met als gevolg daarvan ook minder negatieve effecten in de omgeving omdat nu sprake is van de ontwikkeling van een minder compact bedrijventerrein als voorzien in het MER uit 2003.

Uitgifteprijzen

De situatie in Ede is anders dan in de regio Arnhem Nijmegen. In tegenstelling tot die regio is de Gemeente Ede een groeiregio en wordt er veel grond verkocht. Door de centrale ligging, Universiteit Wageningen, de KennisAs Ede-

Wageningen en het WFC heeft Ede een aantrekkende werking. De gronduitgifteprijs zijn bepaald op basis van de grondprijsbrief en door een deskundig onafhankelijke taxateur.

De uitvoering van het plan leidt tot een financieel tekort dat gedekt is door de gemeente Ede. Daarmee is het plan uitvoerbaar. Het stopzetten leidt tot een groter tekort en is daarmee voor de gemeente geen optie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de plannen.

10. Reclamant

Betreft: Bestemmingsplan en Exploitatieplan

Ontvankelijkheidstoets in relatie tot de eis van belanghebbendheid exploitatieplan:

De reclamant heeft geen juridisch eigendom in het plangebied en heeft ook niet kenbaar gemaakt te beschikken over een koopovereenkomst die kan leiden tot eigendom in het gebied. Daarnaast is er ook geen anterieure overeenkomst tussen de reclamant en de gemeente Ede, die betrekking heeft op (ontwikkeling in) het plangebied. Om die reden is de gemeente Ede van mening dat de reclamant niet kan worden aangemerkt als belanghebbende en daarom in de zienswijze niet ontvankelijk moet worden geacht.

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt om uitleg waarom er onderscheid gemaakt wordt tussen inwoners in het dorp De Klomp en in het buitengebied als het gaat om de situering van de zwaardere bedrijven, die op grotere afstand worden geplaatst van het dorp dan van het buitengebied.

Reclamant vraagt om een garantie dat de bestaande agrarische bedrijven nooit door de aanleg van het bedrijventerrein belemmerd of gehinderd kunnen worden in hun bedrijfsvoering met de huidige en te verwachten wetgeving. Is o.a. de belasting van de geurhinder correct uitgevoerd?

De waterhuishouding aan de zuidzijde ter hoogte van de E.H.S. is een probleem geworden, omdat de Rondweg ter hoogte van de A12 een enorm dijklichaam is geworden. Reclamant vraagt om in overleg een oplossing te zoeken voor dit probleem.

Reclamant vraagt de Griftweg aan de zuidkant van de Rondweg af te sluiten voor (vracht)auto's, uitgezonderd bestemmingsverkeer van aan- en omwonenden en landbouwverkeer.

Reclamant wil nadrukkelijk onder de aandacht brengen om de Rondweg door te trekken over of onder de spoorlijn en aan te laten sluiten op de N224. Dit ontlast knooppunt-spoortunnel De Klomp enorm, dit zal een veel gunstiger effect hebben dan de toekomstige overgang bij de Heiveldweg.

Reclamant kan het als bewoner niet rijmen dat de metershoge bedrijfsgebouwen met bijbehorende lichtintensiteit een smet leggen op de naast gelegen EHS en acht het beter om grote gebouwen en installaties (als torensilos) meer naar het midden op het bedrijventerrein te plannen.

Reactie gemeente

De gemeente maakt geen onderscheid tussen inwoners. Ruimtelijk gezien is het wel zo dat bij het ordenen van functies in gebieden er onderscheid wordt gemaakt tussen de stad/dorpen en het buitengebied. Voor de scheiding tussen gevoelige functies (zoals woningen) en het nieuwe bedrijventerrein wordt gebruik gemaakt van de milieuzoneringsystematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hierbij is vanwege de ligging van het plangebied en de omgeving in de directe invloedssfeer van hoofdinfrastructuur (A12 en spoorlijn Utrecht-Arnhem) uitgegaan van een omgevingstype gemengd gebied. De bijbehorende richtafstanden zijn gehanteerd om te bepalen welke milieucategorieën mogelijk zijn op het nieuwe bedrijventerrein (inwaartse zonering). Griftweg 8 is meegenomen in deze analyse. Bestaande en nieuwe bedrijven kunnen hierbinnen functioneren. De gemeente kan echter geen garantie afgeven dat de situatie nooit zal veranderen, bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving.

In de ecologische hoofdstructuur is natte natuur voorzien. Hier hoort het dus nat te zijn. Bij de aanleg van de Rondweg zijn alle kruisende watergangen met elkaar verbonden door duikers aan te leggen onder de Rondweg door. De mogelijkheden voor afwatering vanuit de EHS zijn daarmee gelijk gebleven. Mogelijk dat de duiker verstopt is, waardoor de afvoer wordt belemmerd. Dit zal door de beheerder van de duiker worden gecontroleerd.

Over de afsluiting van de Griftweg is intensief contact met reclamant en andere betrokkenen. Streven van de gemeente is inderdaad te komen tot een afsluiting van de Griftweg ten oosten van de rotonde.

Het doortrekken van de Rondweg De Klomp naar de N224 zou tot gevolg kunnen hebben dat er meer verkeer dan gewenst, gebruik maakt van deze route. Verkeer in de richting Noord-Oost moet rijden via de A12-A30. De tunnel bij de voorpoort (Heiveldweg) is ter vervanging van de spoorwegovergang Klomperweg.

Vanwege de verschillende verkeerskundige aanpassingen in en rondom de Klomp in de afgelopen tijd wordt de verkeerscirculatie rondom de Klomp gemonitord. Hierbij speelt ook de ontwikkeling van bedrijven terrein De Klomp een rol.

Maar zowel de afsluiting van de Griftweg als de verkeerssituatie in de omgeving zijn geen aspecten die in het bestemmingsplan worden geregeld.

De bouwhoogten (tot 20 meter) waren in het geldende bestemmingsplan ISEV ook al mogelijk. Ruimtelijk gezien is er bewust voor gekozen om aan de Rondweg hogere bebouwing toe te staan, dan in het middengebied. Dit heeft onder meer te maken met de beoogde presentatie van het Bedrijventerrein. Voor de hogere bouwhoogten voor bijvoorbeeld silo's is bewust gekozen, omdat naar verwachting productiebedrijven met silo's zich zullen vestigen op het terrein. Het is niet de bedoeling om het bedrijventerrein vol te bouwen met hoge gebouwen. Silo's worden slechts onder voorwaarden toegestaan. Er zal worden gekeken naar een goede ruimtelijke inpassing. Tussen de Rondweg en de nieuwe bedrijfsbebouwing ligt een waterloop met groenzone waar bomen geplaatst worden voor een meer groene uitstraling.

Een verlichtingsplan voor de openbare verlichting op het bedrijventerrein wordt nog opgesteld. De verlichting zal zo worden gekozen dat deze geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarde. Rekening wordt gehouden met de kleur van de verlichting en de intensiteit en plaatsing van deze verlichting. Uitstraling van het licht naar de omgeving wordt zo tot het minimum beperkt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de plannen.



Aanvulling Nota van Zienswijzen

**Bestemmingsplan (inclusief aanvulling MER), Beeldkwaliteitsplan en Exploitatieplan
'Bedrijventerrein De Klomp'**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' (inclusief aanvulling MER), het ontwerpexploitatieplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van donderdag 13 oktober 2016 tot en met woensdag 23 november 2016 ter inzage gelegen.

Buiten de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp zijn er twee aanvullende zienswijzen ontvangen, te weten van InfoSupport B.V. en A&S Advocaten namens de heer Welkzijn. De raad heeft beide zienswijzen ontvankelijk verklaard. Deze aanvulling van de Nota van Zienswijzen betreft de inhoudelijke behandeling van beide zienswijzen.

1. Reclamant

Ontvankelijkheid

Op moment van indienen van de brieven van 23 november (zienswijze) en 12 december 2016 (eerste aanvulling op de zienswijze) was reclamant in verregaande onderhandelingen met Erven Geurtsen inzake de verkoop van percelen aan de Veenendaalseweg 59. De Klomp Investment B.V. (dochteronderneming van reclamant) heeft diverse percelen binnen het bestemmingsplan aangekocht van J.C.P.M. Welkzijn en deze gronden zijn 4 januari geleverd. Vanwege de nieuw positie als grondeigenaar vult reclamant haar zienswijzen aan.

Ten aanzien van ontvankelijkheid: de zienswijze is tijdig ingediend, en de eerste aanvulling op de zienswijze is ingediend binnen de aanvullende termijn. Het is toegestaan na de termijn zienswijzen nader aan te vullen. De hamvraag is of dat onredelijk laat is gebeurd. Indiening medio januari terwijl de behandeling in de raad medio maart aan de orde is, maakt het redelijkerwijs mogelijk de zienswijze nog te weerleggen. De vennootschappelijke structuur maakt dat niet anders, omdat de aanvulling in ieder geval ook mede namens reclamant in ingediend.

Inhoud zienswijze

1. Reclamant kan instemmen met het opnemen van een wijziging van de bestemming voorzover dat zelfstandige kantoorgebouwen op haar nieuw aangekochte gronden mogelijk maakt.

2. Een gedeelte van een perceel is slechts gedeeltelijk bij het plangebied betrokken. Voorzover het op in het plan betrokken gedeelte van het perceel mogelijk wordt om zelfstandige kantoorgebouwen te plaatsen kan reclamant hiermee instemmen en anders kan reclamant daar niet mee instemmen. Reclamant stelt dat door de huidige grens van het bestemmingsplan een zeer incourant perceel resteert dat niet te exploiteren is conform de huidige bestemming. Reclamant vindt dat door het kiezen van deze plangrens geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en refereert hiervoor naar rechtspraak. Reclamant merkt op dat de kaart waarop het is uitgewerkt afwijkt van de motivering zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Hier wordt namelijk gezegd over de westgrens van het plan: *De grens van het nieuwe bedrijventerrein ligt aan de westzijde ongeveer ter hoogte van het bestaande ondergrondse hoofdgasleidingtracé en de nog te realiseren groenzone, die ter afscherming van het bedrijventerrein zal gaan functioneren.*

3. Reclamant geeft aan dat hij zelfstandige kantoren als perfecte buffer ziet tussen industrie en de woningen aan de Veenendaalseweg alsook de bebouwde kom van Veenendaal en De Klomp.

Reclamant ziet voor de realisatie van zelfstandige kantoren geen enkele (juridische) belemmering en haalt tekst uit de Omgevingsverordening Gelderland omtrent kantoren aan. Hierin staat dat nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet mogelijk worden gemaakt, maar dat zelfstandige kantoren in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt kunnen worden indien de kantoorvestiging goed ontsloten is door een hoogwaardige OV-verbinding. Reclamant geeft aan zonder meer aan de (enige) eis te voldoen gezien de directe nabijheid van station Veenendaal-De Klomp.

Reclamant acht het evident dat de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk en wenselijk is en verwijst daarbij naar de Omgevingsverordening Gelderland, waarin voor bedrijventerreinen een afwijking van bedoelde bedrijfsfuncties wordt toegestaan, indien wordt aangetoond dat de afwijkende bedrijven een ondersteunende functie vervullen voor de overige bedrijven, of de vestiging van deze bedrijven vanwege milieuzonering of vanwege overwegingen van ruimtelijke kwaliteit gewenst zijn.

4. Zware industrie geen logische bestemming

Reclamant meent dat de typering van 'gemengd gebied' niet juist is. Nu het gehele bestemmingsplan en alle onderliggende onderzoeken zijn geënt op deze gebiedstypering ontvalt ook de grondslag om de afstanden in het kader van milieuzonering met één stap te corrigeren en zijn onjuiste uitgangspunten gehanteerd wat

betreft de afstanden tussen het plangebied en de omgeving en wat betreft de aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Verder ontbreekt volgens reclamant een actueel alternatievenonderzoek. Alle varianten lijken in het verleden 'afgeschreven' waardoor niet alle essentiële milieu-informatie voor het plan aanwezig is.

5. Reclamant merkt op dat het LPG tankstation aan de Veenendaalseweg het plangebied overlapt en dat in de plantoelichting niet kan worden volstaan met de opmerking dat het externe veiligheidsrisico komt te vervallen, omdat er plannen zijn het tankstation te amoveren. Voorts is ten onrechte in de plantoelichting opgenomen dat middels een wijzigingsbevoegdheid vestiging van Bevi-bedrijven mogelijk kunnen worden gemaakt.

6. Reclamant merkt op dat het overduidelijk is dat de categorieën van bedrijven die volgens de planregels zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een grote invloed hebben op de woon-, leef-, en werkklimaat van omwonenden resp. omliggende bedrijven (waaronder te vestigen zelfstandige kantoren). Dit vanwege de omstandigheid dat elk bedrijf dat past binnen de toegelaten milieucategorieën in beginsel wordt toegestaan en daardoor zullen de gevolgen nog groter zijn voor de omgeving.

Reclamant verwijst hiervoor naar artikel 5.1 van de planregels waarin is opgenomen dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die naar hun aard en milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met toegestane bedrijven. Volgens reclamant leidt dit tot een rechtsonzekere situatie, omdat niet uitgesloten wordt dat de milieubelasting van de bedrijven mag toenemen. Het artikel bepaalt slechts dat de aantasting van woon- en leefklimaat niet onevenredig mag worden aangetast.

Reactie gemeente

1. Wij nemen dit voor kennisgeving aan. Voorts verwijzen wij op dit punt naar onze beantwoording op de zienswijze van reclamant onder 2 in de nota van zienswijze bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' (inclusief aanvulling MER), het ontwerpexploitatieplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan

2. Voorzover het gaat om de wens van reclamant over verwezenlijking van een bestemming ten behoeve van zelfstandige kantoren wordt verwezen naar onze reactie onder 1.

Voor wat betreft het zogenaamde incurante perceel merken wij op dat dit perceel geen andere bestemming heeft gekregen en dat nog steeds het bestemmingsplan ISEV hier van toepassing, waar sinds 2004 de bestemming Bedrijventerrein- uit werken geldt. In die zin is er ook niks gewijzigd voor de grondeigenaar met voorliggend vast te stellen bestemmingsplan. Onder overgangsrecht van betreffend plan kan reclamant die gronden agrarisch blijven gebruiken. Daarnaast zijn wij van mening dat reclamant ten tijde van de aankoop van het perceel op de hoogte was van de plangrens van het voorliggend bestemmingsplan en daarmee was het voorzienbaar dat de gemeente voornemens is de plangrens op deze manier vast te leggen.

Overigens delen wij de mening niet dat sprake zou zijn van geen goede ruimtelijke ordening. Afgezien van de beleidsvrijheid die de gemeente heeft op dit punt is de plangrens weloverwogen tot stand gekomen. De gemeente gaat het hele gebied ten oosten van kern De Klomp in twee fasen oppakken:

- Deelgebied 1 betreft het meest oostelijke deelgebied dat de gemeente zal ontwikkelen ten behoeve van een nieuw bedrijventerrein, en de inpassing van bestaande/te behouden functies ter plaatse. Op korte termijn wil de gemeente starten met de kaveluitgifte van bedrijven. Hiervoor is voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp opgesteld.
- De gemeente gaat later in 2016 met bewoners en ondernemers van De Klomp in gesprek over de Structuurvisie De Klomp en het deelgebied dat het dichtst bij de kern De Klomp is gelegen. Dit betreft het tweede deelgebied. Hiervoor zal te zijner tijd ook een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

De stelling dat de kaart afwijkt van de motivering zoals is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet gedeeld. De tekst waarnaar reclamant refereert is immers uitgebreider dan reclamant stelt. Er is namelijk ook verwoord dat ook meerdere bestaande percelen ten noorden van de Trapjesweg en percelen direct ten noorden van de A12 bij de nieuwe bedrijfsfunctie gaan horen. Anders gezegd, de westzijde wordt niet sec begrensd door de groenzone maar tevens door bestaande kavels zowel aan de noord- als de zuidzijde van het plangebied. Dit bestemmingsplan introduceert een nieuwe hoofdpz voor het bedrijventerrein (deelgebied 1). In deze hoofdpz is er rekening mee gehouden dat de toekomstige deelgebied 2 kan aansluiten op de structuur van deelgebied 1.

3. De gemeente beoogt als buffer tussen het bedrijventerrein en het dorp De Klomp een onbebouwde groene zone. Deze is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Voor zover reclamant bedoelt een buffer te creëren in de vorm van kantoren binnen het plangebied dan herhaalt de gemeente haar standpunt dat ze geen ruimte ziet voor zelfstandige kantoren op bedrijventerrein De Klomp. Voor zover reclamant bedoelt een buffer te vormen in de zone ten westen van de groene zone, merken we op dat de visievorming

voor dit tweede deelgebied in volle gang is, maar dat kantoren geen reële optie zijn vanwege beleidskader en afspraken in regionaal verband.

Dat de Omgevingsverordening Gelderland een mogelijkheid biedt om eventueel kantoren in bestemmingsplannen mogelijk te maken, indien er sprake is van een goede ontsluiting door een hoogwaardige OV-verbinding, neemt niet weg dat de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen bij de gemeenteraad ligt. De gemeenteraad heeft de vrijheid om eigen beleidskeuzes te maken, maar is daarbij ook gebonden aan bijvoorbeeld afspraken in regionaal verband. Binnen de gemeente Ede en regio zijn andere locaties beschikbaar voor kantoorontwikkeling. Voor een uitvoerige onderbouwing, waarom de gemeente geen gehoor geeft aan het verzoek om een kantoorbestemming toe te staan, wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen pagina 5.

De vraag is of de afwijking waar reclamant in de Omgevingsverordening naar verwijst, op de juiste manier wordt geïnterpreteerd door reclamant. Wij zijn van mening dat de afwijking mogelijkheden biedt voor bedrijfsfuncties die ondersteunend zijn aan de andere bedrijven op het bedrijventerrein. Daarmee is niet bedoeld: zelfstandig functionerende kantoren, zoals reclamant wenst te realiseren. De afwijkmogelijkheid in de Omgevingsverordening Gelderland biedt tevens mogelijkheden voor vestiging van bedrijven die vanwege milieuzonering gewenst zijn. Vanuit het oogpunt van milieuzonering acht de gemeente zelfstandige kantoren op Bedrijventerrein De Klomp juist niet wenselijk aangezien deze hinder kunnen ondervinden van bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën en daarmee een beperkende werking kunnen hebben op die bedrijven.

4. Zware industrie geen logische bestemming

Wij blijven bij het standpunt dat het hier gaat om gebiedstype 'gemengd gebied' gezien de aard van de omgeving. Het plangebied en de rondgelegen woningen liggen binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Het achtergrondgeluidsniveau is daarom relatief hoog. De reeds bestaande verhoogde milieubelasting voor (verkeers-)geluid rechtvaardigt de toepassing van kleinere richtafstanden. Deze insteek sluit aan bij de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het wettelijk voorgeschreven alternatievenonderzoek is uitgevoerd in het kader van het oorspronkelijke MER. Bij de beoordeling of we het oorspronkelijke MER als basis kunnen hanteren heeft de gemeente zich laten adviseren door een extern bureau. Conclusie is dat we kunnen volstaan met een aanvulling op te actualiseren aspecten. Voor een uitvoerige onderbouwing van dit onderwerp wordt verwezen naar de aanvulling op het MER.

5. Wij delen het oordeel van reclamant over de LPG tankstation niet. Wij zijn van mening dat het voldoende is om in de plantoelichting aan te geven dat er momenteel plannen in voorbereiding zijn om het tankstation te amoveren, waardoor het externe veiligheidsrisico in zijn geheel komt te vervallen. Het college heeft namelijk een principebesluit genomen waarin is aangegeven dat de gemeente wil meewerken aan woningbouw op deze plek. De uitvoering van het plan heeft tot gevolg dat de huidige gebruiksmogelijkheden komen te vervallen. Op dit moment vindt de planvorming plaats en de verwachting is dat dit jaar een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Reclamant heeft gelijk voor wat betreft het punt dat in de planregels geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om vestiging van dergelijke Bevi-bedrijven mogelijk te maken. Per abuis is in de plantoelichting wel opgemerkt dat vestiging van dergelijke Bevi-bedrijven middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt. De toelichting wordt op dit aspect aangepast en deze tekst wordt geschrapt.

6. Wij kunnen de redenatie van reclamant ten aanzien van artikel 5.1 van de planregels niet volgen. Uit de regeling volgt immers dat de impact van dergelijke bedrijven vergelijkbaar moet zijn met de bedrijven die bij recht zijn toegestaan. Derhalve kunnen wij niet volgen waarom het zou gaan om een uitbreiding van de regeling en dat het gevolg hierdoor groter zou zijn voor de omgeving. Zoals reclamant zelf al aangeeft is nadrukkelijk in de regeling opgenomen dat het moet gaan om bedrijven die naar hun aard, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar moeten zijn met de toegestane bedrijven en daarnaast mag er ook geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van het woon- en leefklimaat en aangrenzende gronden en bouwwerken. Kortom er worden met dit artikel geen bedrijven toegestaan die een hogere milieubelasting hebben.

Conclusie

Deze aanvullende zienswijze leidt tot een aanpassing van de plantoelichting ten aanzien van het toestaan van bevi bedrijven met een wijzigingsbevoegdheid.

2. Reclamant

Ontvankelijkheid

De eerste zienswijze is tijdig ingediend. Het is toegestaan na de termijn zienswijzen nader aan te vullen. De hamvraag is of dat onredelijk laat is gebeurd. Indiening medio februari terwijl de behandeling in de raad medio maart aan de orde is, is normaliter geen redelijke termijn om nog inhoudelijk de zienswijze te beantwoorden. Gelet echter op de inhoud van deze zienswijze kunnen we hier toch op ingaan.

Inhoud zienswijze

1. De eigendomssituatie is gewijzigd nu reclamant een deel van zijn gronden, gelegen binnen het bestemmingsplangebied, heeft verkocht. Dit is voor reclamant echter geen reden om zijn zienswijze (gedeeltelijk) in te trekken. Reclamant kan de verkochte gronden immers nog blijven gebruiken.
2. De brief betreft tevens een ontwikkelvisie voor de gronden die in eigendom van cliënt blijven. Deze gronden zijn buiten het bestemmingsplangebied gelegen. Reclamant wenst een bouwblok voor twee vrijstaande woningen met ieder een diepe achtertuin, waarop (hobbymatige) agrarische (neven) activiteiten zijn toegestaan. Reclamant meent dat er alle reden is om het verzoek om een bouwvlak ten behoeve van woningbouw nu in het planproces te betrekken, en daarmee het resterende eigendom van reclamant in het bestemmingsplan te betrekken.
3. Met het voorgenomen concretiseren van de bedrijfsbestemmingen, middels ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp dient volgens reclamant voor het gehele gebied een totaalvisie te worden ontwikkeld. Op die manier kunnen de verschillende huidige en wenselijke bestemmingen in het gebied op elkaar worden afgestemd.

Reactie gemeente

1. Dat de eigendomssituatie gewijzigd is en reclamant zijn eerder ingediende zienswijze in stand laat nemen we voor kennisgeving aan.
2. De ontwikkelvisie voor de (resterende) gronden in eigendom van reclamant wordt in het kader van de visievorming voor het tweede deelgebied meegenomen en voor behandeling doorgestuurd naar de behandelend ambtenaar van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Hiervoor zal een (concreet) verzoek moeten worden ingediend. Dit verzoek zal dan worden beoordeeld op wenselijkheid, haalbaarheid en uitvoerbaarheid alvorens het al dan niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld. Voor nu wordt het buiten dit bestemmingsplan gelaten, vanwege de keuze om in eerste instantie een bestemmingsplan vast te stellen ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein. Het zogenaamde tussengebied (tussen dorp de Klomp en het bedrijventerrein) is vooralsnog buiten de planontwikkeling gelaten. De gemeente is dit moment bezig met de Visie De Klomp waarbij zij bewoners en eigenaren uitnodigt om mee te denken over de mogelijke invulling van dit tussengebied. Reclamant heeft aan de uitnodiging gehoor gegeven door in deze zijn wensen voor zijn perceel kenbaar te maken. Na visievorming zal ook voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.
3. Voor een integrale benadering van beide deelgebieden heeft de gemeente onder meer een strategiekaart voor de hoofdopzet van het gebied en een beeldkwaliteitsplan voor het gehele gebied gemaakt. Daarin zijn bijvoorbeeld groen- en verkeerstructuren op hoofdlijnen vastgelegd en is er gerekend met mogelijke kavelmaten. Voor meer informatie over de strategiekaart wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzenoverleg Bedrijventerrein De Klomp

Voorzitter	Willemien Vreugdenhil
Aanwezig namens gemeente Ede	Peter Smaal, Lidwien Wolters, Machiel van Zutphen, Marianne van Bruxvoort
Overige aanwezigen	Reclamanten: Raadsleden: Edy Bouma, fractievoerder Gemeentebelangen Daan Weststraete, raadslid ChristenUnie Taeke Boersma, fractievoerder CDA Harry Hindriks, fractievoerder ChristenUnie Gert Jan Koster, raadslid Gemeentebelangen Theo Folmes, raadslid SGP Pieter Kool, raadslid SGP Harry van Huijstee, raadslid PvdA Louis Weesie, raadslid D66 Irene van de Voort, raadslid CDA
Datum	15 december 2016
Aanvang	14:15 uur
Plaats	Raadhuis Ede, vergaderzaal A403

1. Opening

Wethouder Vreugdenhil heet de aanwezigen van harte welkom en de behandelend ambtenaren stellen zich kort voor. Ze geeft een toelichting op het proces van het zienswijzenoverleg en geeft aan dat er in totaal tien zienswijzen zijn ingediend. Ze geeft tevens een korte uitleg van de historie van het project. Binnen het intergemeentelijke samenwerkingsverband tussen Ede en Veenendaal (ISEV) hebben beide gemeenten afspraken gemaakt op het vlak van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur, zoals bijvoorbeeld de groene grens, de ontwikkeling van de Klomp-oost en de verplaatsingsmogelijkheid van Veenendaalse bedrijven. Afsproken is dat ongeveer 40% van de beschikbare ruimte op het bedrijventerrein beschikbaar wordt gesteld voor bedrijven uit Veenendaal, zodat zij de vrijkomende locaties in Veenendaal kunnen herontwikkelen. Om de ontwikkeling van bedrijventerrein De Klomp mogelijk te kunnen maken is de gemeente Ede gestart met het actief verwerven van gronden. Vanaf 2008 heeft de gemeente op verzoek van de provincie Gelderland deze verwervingen stop gezet.

In 2015 is het bestemmingsplan De Klomp Oost voor het eerst in procedure gebracht. Hierin was de mogelijkheid aanwezig om perifere/grootschalige detailhandel (PDV/GDV) op bedrijventerrein De Klomp te vestigen. De gemeente Veenendaal en de provincie Gelderland hadden hier bezwaren tegen en dat heeft ertoe geleid dat de gemeente Ede:

- de procedure van dat bestemmingsplan heeft gestaakt;
- een nieuw ontwerp bestemmingsplan heeft gemaakt voor het bedrijventerrein (oostelijk deel), en
- een visievormingstraject heeft opgestart voor het gebied tussen de kern en het toekomstige bedrijventerrein.

2. Behandeling zienswijzen

Zienswijze Reclamant 1

Reclamant 1 licht zijn zienswijze toe. Hij heeft grond in het tussengebied in eigendom en ziet daar mogelijkheden voor nieuwbouw. Wethouder Vreugdenhil geeft aan dat dit stuk grond buiten het bestemmingplan en dus buiten dit zienswijzenoverleg valt. Reclamant 1 is wel uitgenodigd omdat er een samenhang is tussen beide gebieden.

Zienswijze Reclamant 2

Reclamant 2 geeft aan dat hij in de Gelderlander van 6 december jl. heeft gelezen dat er teveel grond voor bedrijven is in de regio Arnhem Nijmegen. Hij begrijpt niet waarom er een extra bedrijventerrein moet komen, hij denkt dat dit ook voor deze regio geldt en dat er op grote schaal (provinciaal) geen behoefte is aan nieuwe grote bedrijventerreinen. Hij vindt het tevens zonde voor het dorp de Klomp omdat er weinig over blijft van het dorp. Bovendien vindt hij de bouwhoogte van 20-40 meter erg hoog omdat hij hierop uit gaat kijken. Ook geeft hij aan dat het valt in de zone van ecologische hoofdstructuur en dat het slecht is voor de flora en fauna in het gebied (geluid en geur).

Zienswijze Reclamant 3

Reclamant 3 geeft aan dat hij zich aansluit bij reclamant 2. Hij geeft tevens aan dat er gekeken moet worden naar de waterhuishouding, het overtollige water moet via een omweg en gaat zich dus ophopen. Zijns inziens gaat dit overlast veroorzaken. Tevens geeft hij het advies de Griftweg alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer en landbouwverkeer. Ook geeft hij het advies om de rotonde die daar ligt (Rondweg Oost) binnen de bebouwde kom te trekken. Deze ligt nu nog buiten de bebouwde kom, als je hem echter binnen de bebouwde kom brengt dan kan het fietspad rood worden, waardoor de verkeerssituatie verbeterd. De Griftweg is min of meer een snel fietspad dus hier moet naar gekeken worden.

Reactie wethouder Vreugdenhil

Wethouder Vreugdenhil beantwoordt bovenstaande zienswijzen gezamenlijk. Ze geeft aan dat de situatie in Ede anders is dan in de regio Arnhem Nijmegen. In tegenstelling tot deze regio is de Gemeente Ede een groeiregio en wordt er veel grond verkocht. Door de centrale ligging, Universiteit Wageningen, de KennisAs Ede-Wageningen en het WFC heeft Ede een aantrekkende werking.

Wat betreft de bouwhoogte is er bewust gekozen voor de mogelijkheid van het bouwen van silo's, omdat men verwacht dat er zich productiebedrijven met silo's zullen vestigen op het terrein. Het is zeker niet de bedoeling om het bedrijventerrein vol te bouwen met hoge gebouwen, deze bouwhoogte is puur gekozen om eventuele silo's mogelijk te maken. Er zal ook gekeken worden naar een goede ruimtelijke inpassing.

Er is veel leegstand als het gaat om kantoren in dit gebied. Nieuwbouw van kantoren wordt door de provincie niet toegestaan in dit gebied.

Wethouder Vreugdenhil geeft aan dat de suggesties van de reclamant 3 wat betreft de waterhuishouding en de rondweg worden meegenomen in de uitvoering.

Ze geeft tevens aan dat wethouder Meijer verantwoordelijk is voor de portefeuille verkeer. De verkeersafwikkeling vanuit Veenendaal naar Rhenen bij de brug bij Rhenen is een groot probleem. Dit moet als gemeenten in de regio goed gezamenlijk bekeken worden en wordt niet alleen opgelost door de rondweg op de Griftweg.

Zienswijze Reclamant 4

Reclamant 4 geeft aan dat er een soort knip is gemaakt waardoor zijn gronden deels binnen en deels buiten het bestemmingsplan vallen. Het stuk grond dat buiten het bestemmingsplan overblijft is agrarisch lastig te exploiteren. In het vorige plan was volgens reclamant 4 al zijn eigendom bedrijfsmatig bestemd.

Tevens geeft reclamant 4 aan dat er voor hem geen ontsluiting wordt aangelegd door de Gemeente.

Reclamant 4 wil de grond niet zelf ontwikkelen dus hij heeft het verzoek om in het plan op te nemen dat de grond actief verworven zal worden door de Gemeente Ede. Nu heeft de gemeente Ede hier een passieve rol en laat het aan de markt over om het gebied te ontwikkelen en te exploiteren. De gemeente hanteert volgens Groenendijk een laissez-faire benadering: we leggen wel een bestemming op de grond maar daarna laten we de grond liggen zoals hij ligt. Reclamant 4 vraagt zich af of er hier geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Zienswijze Reclamant 5

Reclamant 5 geeft aan dat het perceel nu agrarisch wordt gebruikt en de bestemming bedrijventerrein krijgt. Daar staat hij positief tegenover. Hij geeft aan dat ze dit perceel verder willen ontwikkelen en dat de ontsluiting dan erg belangrijk is. De ontsluiting van het gehele bedrijventerrein wordt door de Gemeente aangelegd. Echter is er een klein stukje extra nodig om op deze grond te komen en hier is nu onzekerheid over. Reclamant 5 geeft aan dat zij nu zijn overgeleverd aan de Gemeente wat betreft de ontsluiting en zij willen graag zekerheid dat de ontsluiting er komt. Tevens geeft hij aan dat de toekomstige waarde van de locatie, welke een zichtlocatie betreft, €190,- per vierkante meter bedraagt. De doelmatigheid is erg laag ten opzichte van de andere percelen, die ook €190,- per meter kosten. Het is een smal perceel en zij denken dat de gestelde waarde niet goed is.

Reactie Wethouder Vreugdenhil

Het stuk in het midden heeft nooit grond gekend met als bestemming bedrijventerreinen, dit was altijd al gemengd. Initieel is het altijd de bedoeling geweest om het totale plangebied te verweven. De Gemeente Ede is echter gestopt op dringend aanbevelen van Provincie, waardoor er een stuk 'over' is. Dit is fase deel 2. De exploitabiliteit van de agrariërs wordt meegenomen in planfase 2. De gronduitgiftepreizen worden op basis daarvan bepaald.

Reactie dhr. Smaal

De heer Smaal geeft aan dat alle percelen onafhankelijk door een taxateur zijn getaxeerd. De Gemeente Ede zal naar aanleiding van deze zienswijze een onafhankelijke derde taxateur de waarde van de grond laten beoordelen. Reclamant 5 staat hier positief tegenover.

De heer Smaal begrijpt het probleem van de ontsluiting. De achtergrond is een kosten/baten-afweging: de Gemeente Ede wil op dit moment niet aan de voorkant investeren, terwijl de baten mogelijk pas over acht à negen jaar komen. De gemeente wil meedenken in een oplossing die daar zekerheden in biedt. Reclamant 5 wil dit graag juridisch verankerd hebben.

Zienswijze Reclamant 6

Reclamant 6 licht toe dat haar bedrijf slechts één doelstelling heeft, het ontwikkelen van een eigen kantoor op deze locatie. Op bedrijventerrein de Klomp wil zij in een groene, campusachtige setting op een duurzame wijze verschillende kantoren, seminar ruimtes, een grote kantine en dergelijke ontwikkelen. De ligging van het bedrijventerrein tussen het spoor en de snelweg is een goede ligging voor hen. Zij verzoeken de Gemeente Ede om het bestemmingsplan en exploitatieplan aan te passen en de bestemming te wijzigen in een bedrijventerrein waar ook kantoorpanden zijn toegestaan. Zij geeft aan dat Infosupport een goede link kan zijn tussen de Foodvalley en de Kenniscampus.

Reactie wethouder Vreugdenhil

De Gemeente Ede is gebonden aan de uitgangspunten van de Provincie. Tevens zijn we hierover reeds met elkaar in overleg, dit ligt nu bij de rechter (vonnis 28 december 2016). De wethouder geeft aan dat de kantorenfunctie er niet zal komen op bedrijventerrein de Klomp. Als de rechtszaak achter de rug is kan de gemeente Ede desgewenst tezamen met reclamant 6 kijken naar een geschikte locatie voor het bedrijf.

3. Vragen

De heer Folmes vraagt naar de ecologische hoofdstructuur. Wethouder Vreugdenhil geeft aan dat er vooruitlopend op de ontwikkeling van het bedrijventerrein reeds een ecozone is aangelegd in het gebied, waarmee vorm wordt gegeven aan de benodigde natuurcompensatie. Er zullen nog meer compenserende maatregelen worden getroffen (zuid oostelijk/langs snelweg). Op het bedrijventerrein zelf wordt ook rekening gehouden met ecologie, zo zullen er bijvoorbeeld hagen worden geplant.

4. Sluiting

Wethouder Vreugdenhil geeft aan dat alle aanwezigen een verslag ontvangen van de bijeenkomst en een toelichting op het verdere proces. Zij dankt de indieners van de zienswijzen voor hun aanwezigheid en eindigt het overleg om 15:15 uur.

5. Planning

Oordeelvormende vergadering PDE: 9 maart 2017

Besluitvormende vergadering: 23 maart 2017