

Bedrijventerrein De Klomp

Bestemmingsplan

Versie 0202 gewijzigd ontwerp, 7 maart 2017

Bijbehorende onderzoeken (zoals genoemd in plan):

Regionale behoefte

Naar een marktconform afzettempo voor de Edese bedrijventerreinen, update uitgiftetempo (Stec Groep 2014)

Update afzettempo Bedrijventerreinen Ede (Stec Groep 2015)

Behoefteraming De Klomp (Stec Groep 2016)

Milieu Effect Rapport (MER)

MER Bedrijventerreinen ISEV 2003 (Tauw 2003)

Aanvulling Milieueffectrapport Bedrijventerrein ISEV (Arcadis 2016)

Milieuzonering

Rapport 'Onderzoek milieuzonering t.b.v. bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp Oost (fase1)' met kenmerk K15.011 (19 augustus 2016)

Ecologie

Natuurtoets rapportages (Brouwer 2009, 2010 en 2012)

FF-ontheffing Bedrijventerrein De Klomp FF/75C/2013/0125 (Dienst Regelingen 2013)

Mitigatie, compensatie- en activiteitenplan (Natuurbalans Brouwer, 2013)

Ecologisch werkprotocol Ontwikkeling bedrijventerrein De Klomp Oost (Natuurbalans vd Koppel, 2013)

Quick scan Bedrijventerrein De Klomp-Oost Fase 1 (Natuurbalans, 2016)

Archeologie

RAAP-rapport 2500 (2013), in te zien via www.ede.nl

RAAP-rapport 936 (2003), RAAP-notitie 4039 (2011), RAAP-notitie 4418 (2013) en RAAP-notitie 4769 (2014)

Bodem

Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek Griftweg tussen 2a en 4 (Verhoeve Milieu, 2003)

Vervolgonderzoek asbest Griftweg tussen 2a en 4 (Verhoeve Milieu, 2003)

Aanvullend bodemonderzoek Griftweg 5 (Tauw, 2004)

Verkenkend onderzoek Trapjesweg 2 (Ingenieursbureau Land, 2008)

Externe Veiligheid

Rapport 'Toetsing bestemmingsplan De Klomp Oost aan externe veiligheid, projectnummer 239869 110726 – HC18 revisie 01 (2011)

Water

Waterhuishoudingsplan ISEV-gebied Ede (2006)

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging locatie	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4.	Verhouding tot andere planfiguren	7
1.5.	Leeswijzer	8
2.	Beleidskader	9
2.1.	Rijksbeleid	9
2.1.1.	Besluit algemene maatregelen ruimtelijke ordening	9
2.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.3.	Rijks Ladder duurzame verstedelijking	9
2.1.4.	Ecologie/Natuur	12
2.1.5.	Water	13
2.2.	Provinciaal beleid	13
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	13
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	15
2.3.	Gemeentelijk beleid	16
2.3.1.	Structuurplan ISEV	16
2.3.2.	Structuurvisie Buitengebied Ede	16
2.4.	Conclusie beleid	16
3.	Planopzet	17
3.1.	Stedenbouwkundige opzet bedrijventerrein	17
3.2.	Bedrijfsfuncties	18
3.3.	Indicatieve verkavelingen	18
3.4.	Bouwhoogte en bebouwingspercentage	19
3.5.	Groenstructuur	19
3.6.	Waterstructuur	21
3.7.	Verkeerstructuur en parkeren	21
3.8.	Inpassen van bestaande functies / verwerving	22
4.	Onderzoeken en randvoorwaarden	24
4.1.	Milieu Effect Rapport (MER)	24
4.2.	Milieuzonering	24
4.3.	Geurhinder agrarische bedrijven	26
4.4.	Natuurwetgeving	27
4.4.1.	Flora- en faunawet	27
4.4.2.	Natuurbeschermingswet 1998	27
4.4.3.	Gelders Natuur Netwerk (GNN)	29
4.4.4.	Ecologisch onderzoek	30
4.4.5.	Ontheffingsaanvraag en mitigerende maatregelen	31
4.5.	Archeologie	33
4.6.	Bodem	34
4.7.	Explosieven	34
4.8.	Brandweer	35
4.9.	Externe veiligheid	35
4.10.	Geluid	37
4.11.	Luchtkwaliteit	38
4.12.	Energie	39
4.13.	Water	39
4.14.	Beheer en onderhoud watergangen	40
5.	Juridische aspecten	42
5.1.	Inleiding	42
5.2.	Hoofdopzet	42
5.3.	Bestemmingen	42
6.	Economische uitvoerbaarheid	44
6.1.	Inleiding	44
6.2.	Exploitatieplan	44
6.3.	Hoofdlijnen grondexploitatie	44
7.	Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	45
7.1.	Voorgeschiedenis	45
7.2.	Vooroverleg	45
7.3.	Zienswijzen	45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor de Regio Ede-Veenendaal werd al in 1992 geconstateerd dat er voor totaal 200 hectare bedrijventerrein aanvullende ruimte gevonden moest worden. In 2004 is voor deze planningsopgave het 'bestemmingsplan ISEV' opgesteld. Dat plan bood de ruimte voor de realisatie van drie bedrijventerreinen: twee ten westen van de A30 (Ede West fase II en III) en één bij De Klomp.

In het 'bestemmingsplan ISEV' werden de bedrijventerreinen bestemd met een globale uit te werken bestemming. Dit vanwege aspecten als grondverwerving en kostenbeheersing.

In eerste instantie zijn de bedrijventerreinen direct ten westen van de A30 gerealiseerd. Nu kan worden gestart met de derde fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein A12. Op deze locatie ten oosten van De Klomp ontwikkelt de gemeente Ede een bedrijventerrein, dat de naam *"FOOD & BUSINESS PARK"* krijgt.

Door de gewijzigde marktomstandigheden is het stedenbouwkundig concept veranderd. Hoewel er op hoofdlijnen nog steeds sprake is van het invullen van de bestemming Bedrijventerrein, past het nieuwe plan niet meer binnen de uitwerkingsregels van het 'bestemmingsplan ISEV'. Dit is de reden waarom voorliggend ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp is opgesteld. Het bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te bieden voor een nieuw bedrijventerrein van circa 22 hectare.

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.

1.2. Ligging locatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen tussen de A12 en de spoorlijn Utrecht – Arnhem, ten oosten van de kern De Klomp.

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. Ook gaan meerdere bestaande percelen ten noorden van de Trapjesweg en percelen direct ten noorden van de A12 bij de nieuwe bedrijfsfunctie horen. Dit bestemmingsplan introduceert een nieuwe hoofdropzet voor het bedrijventerrein (fase 1). In deze hoofdropzet is er rekening mee gehouden dat de toekomstige fase 2 kan aansluiten op de structuur van fase 1.

Het bestemmingsplan biedt ook een actuele planologische regeling voor bestaande functies die binnen of nabij het nieuwe bedrijventerrein liggen. Het zijn te handhaven percelen, functies die een ruimtelijke binding met de bedrijfsontwikkeling hebben (zoals de ecozone en de rondweg) of gebieden die worden meegenomen om aaneengesloten bestemmingsplangebieden te maken (gebiedsdekkend te zijn). Hiermee voldoet de gemeente ook voor deze locaties aan de 10 jaarlijkse actualisatieplicht van het bestemmingsplan.

Hiermee is het bestemmingsplan gericht op zowel ontwikkeling als actualisatie.



Figuur 1: plangebied Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp

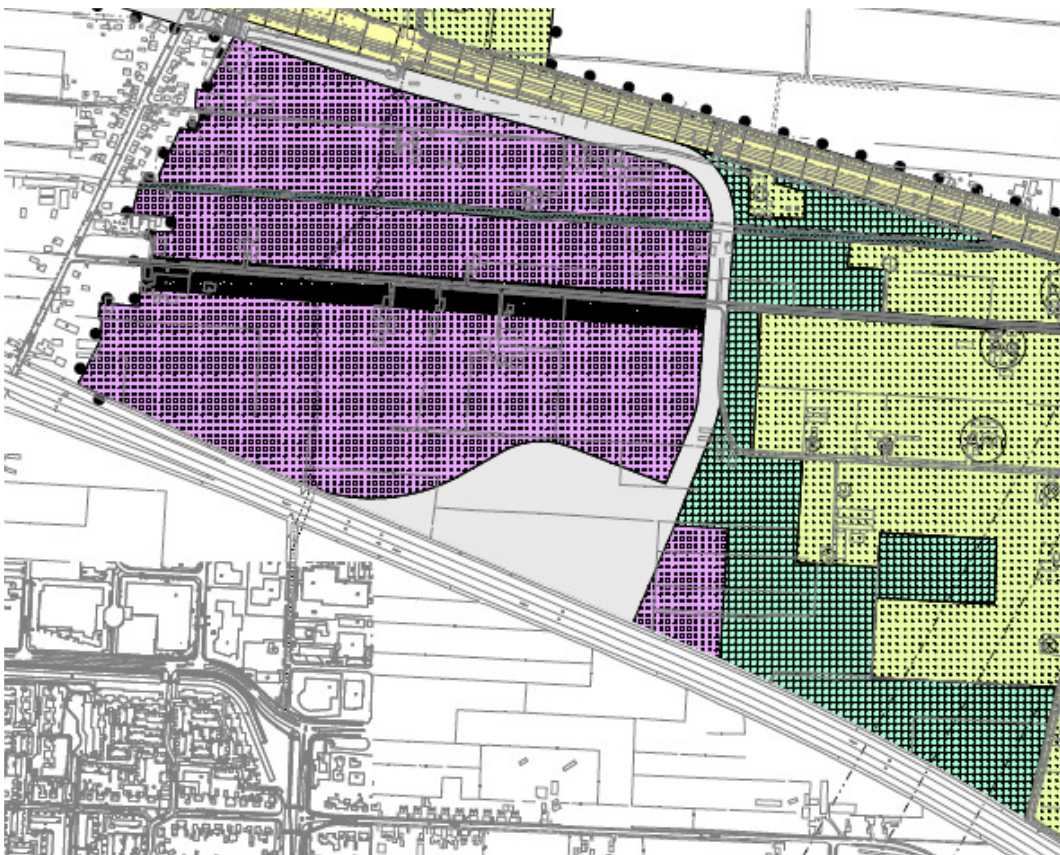
1.3. Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden twee bestemmingsplannen: bestemmingsplan ISEV en bestemmingsplan De Klomp Oost 'rondweg'.

Bestemmingsplan ISEV

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'bedrijventerrein uit te werken' (zie paarse vlakken). Dit is een bestemming zonder directe bouwtitel, er geldt een uitwerkingsverplichting voor Burgemeester en Wethouders.

De bestaande watergang Zijdewetering is bestemd als 'water' (zie noordelijke groene lijn). De Griftweg is bestemd als 'landschappelijke zone' (zie donkere lijn). Aan de oostkant van de rondweg, die bestemd is als 'verkeersdoeleinden', zijn gronden bestemd als 'natuur' en 'landelijk gebied'. Dit betreffen eindbestemmingen en hoeven niet uitgewerkt te worden.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan ISEV 2004

Bestemmingsplan De Klomp Oost 'Rondweg'

In het bestemmingsplan ISEV was al rekening gehouden met de aanleg van de nieuwe rondweg bij De Klomp. Bij de uitwerking van het wegtracé bleek echter dat het beoogde tracé niet binnen de kaders van dat bestemmingsplan paste. Daarom is destijds een nieuw bestemmingsplan vastgesteld op basis waarvan de rondweg is gerealiseerd.

1.4. Verhouding tot andere planfiguren

Voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein worden naast voorliggend bestemmingsplan, met aanvulling MER ook een exploitatieplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In deze paragraaf staat hoe deze planfiguren zich tot elkaar verhouden en waarvoor ze worden ingezet.

Het *bestemmingsplan* bepaalt wat er gebouwd mag worden en welke functies zijn toegestaan. Denk bijvoorbeeld aan toegestane bedrijfscategorieën en maximale bouwhoogten, maar ook de aanleg van verkeersontsluitingen en waterberging. Ruimtelijk relevante aspecten worden opgenomen in het bestemmingsplan zodat er sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is globaal van opzet zodat er veel flexibiliteit geboden kan worden aan initiatiefnemers. Zoals eerder aangegeven betreft het bestemmingsplan niet alleen een ontwikkelplan maar is het ook conserverend.

Tegelijk met het bestemmingsplan wordt het *exploitatieplan* vastgesteld. Een exploitatieplan is wettelijk verplicht indien het bestemmingsplan voorziet in (bepaalde typen) bouwplannen. Dat is hier het geval. Het exploitatieplan regelt primair het kostenverhaal van een gedeelte van het te ontwikkelen gebied. Daarnaast kan het exploitatieplan toetsingscriteria voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen bevatten in bijvoorbeeld het bouwrijp maken van de gronden. De jaarlijkse verplichte actualisatie van het exploitatieplan biedt de mogelijkheid om flexibel in te spelen op ruimtevragen. Het exploitatieplan (dat zich richt op te ontwikkelen delen) betreft een beduidend kleiner gebied dan het bestemmingsplangebied (dat ook conserverende delen kent).

Ook wordt een *beeldkwaliteitsplan* vastgesteld dat inzicht geeft in de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het wordt gebruikt bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand, en de beoordeling van inrichtingsplannen voor de openbare/onbebouwde ruimten. Het is na vaststelling door de gemeenteraad een aanvullend onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan de ladder van de duurzame verstedelijking, het provinciale beleid voor bedrijventerreinen en het gemeentelijke beleid voor zoekzones voor bedrijventerreinen.

In hoofdstuk 3 staat de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Een aantal structuurbepalende elementen uit deze opzet zoals verkeersontsluiting, groen en water worden vastgelegd op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De getoonde verkaveling van bedrijfsperven is verder nog indicatief. In dit hoofdstuk wordt ook aangegeven hoe met bestaande bedrijven en (bedrijfs-)woningen wordt omgegaan.

In hoofdstuk 4 worden randvoorwaarden en milieuaspecten besproken waarmee in de planontwikkeling rekening moet worden gehouden, ook de aanvulling op het MER is hiervan onderdeel.

Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende bestemmingen en regels die in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn gebruikt. Het is een meer toegankelijke uitleg van de vaak juridische termen.

Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, en het separaat in procedure te brengen exploitatieplan dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het laatste hoofdstuk beschrijft kort de voorgeschiedenis van dit bestemmingsplan en biedt ruimte voor toekomstige aanvullingen ten aanzien van vooroverleg en zienswijzen.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Besluit algemene maatregelen ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het Bedrijventerrein De Klomp gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden.

2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan provincies en gemeenten (decentraal, tenzij) en stelt 'de gebruiker centraal'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Kennis en innovatie zijn de stuwende krachten van de economie van Oost Nederland, waar zich drie economische topsectoren manifesteren. Een van deze topsectoren 'Agro & Food' is voor Ede (FoodValley) van toepassing. Ede bevindt zich in een stedelijke regio waarbinnen gestreefd wordt naar een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Deze regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en daarom gaat het rijk voor uitwerking van de topsectoren met decentrale overheden aan de slag.

2.1.3. Rijks Ladder duurzame verstedelijking

Het Rijk overweegt dat de ruimte zorgvuldig benut moet worden en overprogrammering voorkomen moet worden. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2). Deze ladder bevat een verantwoordingsplicht en bestaat uit drie treden:

1. Is er een actuele regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Is er sprake van een locatie die multimodaal ontsloten is / kan worden voor de resterende regionale behoefte?

De verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In dit geval is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling geen sprake. Het nieuwe

bedrijventerrein is sinds begin jaren 2000 voorzien. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan ISEV” is het plangebied bestemd als ‘Bedrijventerrein uit te werken’. Binnen deze bestemming kunnen bedrijven met bijbehorende voorzieningen, beurs- en congrescentra met bijbehorende voorzieningen, onzelfstandige en ondergeschikte detailhandel, onzelfstandige kantoren (tot 30% van bestemmingsvlak), hoofdontsluiting, verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water(-berging) en openbare nutsvoorzieningen gerealiseerd worden. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt deze uit te werken bestemming omgezet in een ‘eindbestemming’ die verwezenlijking van dezelfde functies mogelijk maakt. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet leidt tot nieuw ruimtebeslag. Bovendien is er geen sprake van een wezenlijke functiewijziging. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling is er onder deze omstandigheden geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro niet geldt. Niettemin worden de treden van de ladder duurzame verstedelijking hieronder wel doorlopen. De belangrijkste reden daarvoor is dat op deze manier de behoefte aan het nieuwe bedrijventerrein wordt onderbouwd.

Trede 1: Regionale behoefte

Om de regionale behoefte te bepalen is het allereerst nodig om te bepalen over welke marktregio het gaat. De marktregio bestaat uit de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk en Wageningen en de Utrechtse gemeenten Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel en Veenendaal. Het betreft hier een economische samenhangende regio, die samenwerkt onder de noemer ‘FoodValley’. Het gros van de bedrijven die zich vestigen op de Edese bedrijventerreinen, met name BTA 12, komt uit deze regio. Aanbod- en vraaganalyses van bedrijventerreinen worden in dit regionaal verband opgesteld en afgestemd, via het RPB.

RPB 2012

Binnen dit regionale verband is in 2012 het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld, dat inzicht geeft in het bestaande en te ontwikkelen aanbod aan bedrijventerreinen in regionaal verband. Het RPB is door de provincie in juli 2012 vastgesteld en vormt daarmee de formele basis van afspraken over bedrijfsterruinentwikkelling tussen de gemeenten en de provincie Gelderland. Het RPB is daarnaast een belangrijke informatiebron voor de beoordeling van de actuele regionale behoefte.

In het RPB 2012 zijn de ISEV-bedrijventerreinen (waaronder BT De Klomp) als te ontwikkelen bedrijventerreinen beschouwd (BT De Klomp staat op ‘groen’). De Klomp is als onderdeel van ISEV opgenomen als uitgeefbaar terrein. In de jaarlijkse RPB-monitoring is De Klomp steeds opgenomen als hard dan wel uitgeefbaar plan. De monitor wordt jaarlijks besproken in een afstemmingsoverleg (bestuurlijk) tussen de regio FoodValley en de provincie Gelderland. De status van De Klomp staat daarbij niet ter discussie. Conclusie is dat de ontwikkeling van de Klomp past in de regionale behoefte zoals die in het RPB 2012 is vastgelegd.

In de lopende actualisatie van het RPB 2012, waar momenteel aan gewerkt wordt, zal de status van de BT de Klomp als uitvoerbaar plan bevestigd worden en staat het plan op ‘groen’. Dat betekent dat BT de Klomp in de vraag- en aanbodanalyse aan de aanbodzijde als te realiseren plan is meegenomen. De verwachting is dat de actualisatie van het RPB 2012 medio 2017 in regionaal verband zal worden vastgesteld.

Actualisatie ramingen door de Stec Groep: vraag

De gemeente Ede heeft in de afgelopen periode de behoefte-ramingen van het RPB drie keer laten actualiseren door de Stec Groep (namelijk in oktober 2014, in september 2015 en in september 2016). Uit de rapportage van oktober 2014 (Naar een marktconform afzettempo voor de Edese bedrijventerreinen, Stec Groep, oktober 2014) blijkt dat de vraagraming voor de Gelderse gemeenten in FoodValley bepaald wordt door de volgende 3 factoren:

1. Autonome uitbreidingsvraag 2014-2030 in FoodValley: 88 ha.
Daarvan zal het grootste deel, namelijk 73%, zich voordoen voor 2020 en de overige 27% in de periode 2020-2030;
2. Transformatie van bedrijventerreinen (onttrekking aanbod): 40 ha;
3. Regionale beleidsambities van FoodValley tot 2020: 22 ha

Totaal: 150 ha netto (2014-2030)

De rapportage van de Stec Groep gaat ook in op de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in Ede:

1. Autonome uitbreidingsvraag: op grond van historische uitgiftecijfers concludeert de Stec Groep dat Ede op minimaal 40% van de toekomstige vraag in FoodValley kan rekenen: dat komt overeen met 35 ha;
2. Transformatie bedrijventerreinen: 7-10 ha;
3. Regionale beleidsambities: max 10 ha.
4. ISEV convenant Ede-Veenendaal: het convenant voorziet er in dat de gemeente Ede circa 35 ha ruimte biedt voor te verplaatsen bedrijven uit Veenendaal, omdat Veenendaal zelf geen nieuwe locaties ontwikkelt. De Stec rapportage gaat echter uit van een voorzichtige raming van 1 ha per jaar, dus tussen 2014 en 2025 12 ha netto.

Totale vraag voor Ede

73-76 ha (2014-2030)

De Stec Groep maakt hierbij de kanttekening dat de raming onder voorbehoud is van het daadwerkelijk transformeren van andere bedrijfsterreinen naar andere functies en de succesvolle uitvoering van de afspraken in het ISEV convenant. Om die reden is de conclusie dat rekening gehouden moet worden met een bandbreedte van 60 tot maximaal 76 ha in de periode 2014-2030, waarvan 65% van de vraag ontstaat in de periode tot en met 2020 en 35% in de periode 2021-2030. Derhalve is de raming van de Stec Groep van de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Ede voorzichtiger dan die van het RPB van 2012.

Actualisatie ramingen door de Stec Groep: aanbod

Om de vraag te kunnen beantwoorden of er voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Klomp voldoende behoefte is moet uiteraard ook het actuele aanbod aan bedrijfsterrein in Ede in beeld gebracht worden. Immers: behoefte = vraag - aanbod.

In de Stec rapportage is het aanbod anno 2014 opgenomen en afgezet tegen de vraag op dat moment. In 2014 was er in Ede 141 hectare bedrijventerrein (reeds uitgegeven, direct uitgeefbaar, hard gepland en zacht gepland), waarvan 42,8 ha direct uitgeefbaar, 22 ha hard gepland (namelijk de Klomp) en 3,2 zacht gepland. Kortom, het aanbod is 68 hectare. De conclusie van het rapport is dan ook dat de ontwikkeling van De Klomp aansluit bij de marktvraag, zeker als in overweging wordt genomen dat het niet zeker is of het zachte aanbod (3,2 ha) daadwerkelijk op de markt komt. Het aanbod is dan namelijk net genoeg om de minimale marktvraag (afgerond 65 ha) op te vangen.

Het aanbod in de bestaande voorraad, dat in het kader van de ladder ook meegewogen wordt, vormt geen bedreiging voor het uitgifte tempo. Op alle terreinen in Ede is de leegstand kleiner dan 5%. Over het algemeen is een frictiepercentage van 5% acceptabel, en is dat geen extra concurrentie voor de uit te geven terreinen.

Actualisatie ramingen 2016

In 2016 heeft Stec Groep de ramingen geactualiseerd (Behoefteraming de Klomp, september 2016). Daarbij zijn de prognoses gecombineerd met actuele uitgiftecijfers, met actueel aanbod en met de actuele gegevens uit de regionale verkenning die momenteel loopt vanwege de actualisatie van het RPB 2012. Specifiek is ingegaan op de vraag of de uitgifte van 22 ha in de looptijd van het bestemmingsplan (2017-2026) haalbaar is, vanwege het feit dat eerdere prognoses een langere periode (namelijk tot 2030) besloegen. De conclusie is dat in de periode 2017-2026 er voldoende marktvraag is om 22 hectare grond uit te geven op bedrijventerrein de Klomp.

Uit de actuele analyse blijkt dat er in de periode 2017-2026 in de gemeente Ede een vraag van circa 42-45 hectare is. Het aanbod aan bedrijventerreinen is ongeveer 44 ha inclusief 22 ha van BT de Klomp. Daaruit volgt de conclusie dat de uitgifte van 22 ha van BT de Klomp in de uitgifteperiode van 10 jaar haalbaar is.

Kwalitatieve match vraag-aanbod

De Klomp biedt mogelijkheden voor bedrijven tot en met milieucategorie 4.2, een categorie waarvoor vraag is, maar weinig aanbod in de regio. Dit terrein is met name voor het zuidelijk deel van de FoodValley het enig beschikbare terrein met mogelijkheden voor een hoge milieucategorie.

Daarnaast is de kavelgrootte flexibel, zodat kavels in verschillende omvang naar gelang de vraag zich ontwikkelt aangeboden kunnen worden. Als bedrijventerrein dat zich richt op de (boven)regionale vraag en hogere milieu categorieën onderscheidt de Klomp zich en speelt in op doelgroepen uit de opslag, distributie, VAL, industrie, productiebedrijven en (groot)handel: doelgroepen die op zoek zijn naar grotere kavels.

De looptijd van het bestemmingsplan is 10 jaar. Ook de interne grex van de gemeente gaat uit van een looptijd tot en met 2026.

Trede 2: Opvang binnen bestaand stedelijk gebied

De tweede trede van de ladder gaat over de vraag of de onder trede 1 aangetoonde regionale behoefte opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van

wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gezien het feit dat het gebied op grond van het thans geldende bestemmingsplan ISEV is bestemd als Bedrijventerrein uit te werken, én het plangebied begrensd wordt door een rondweg, grenst aan de snelweg (infrastructuur) en aan bestaande bebouwing, én het gebied daarbinnen conform de definitie te typeren valt als stedelijk groen is sprake van bestaand stedelijk gebied. Daardoor hoeft op grond van de jurisprudentie van de Afdeling trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. Voor zover daarover anders zou worden geoordeeld, is van belang te vermelden dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden bestaan om aaneengesloten noch versnipperd 22 ha bedrijventerrein te realiseren.

Trede 3: Multimodaal ontsloten locatie

De laatste trede van de ladder duurzame verstedelijking is het beschrijven in hoeverre wordt voorzien in de resterende behoefte op locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de analyse aantoont dat er zowel regionale behoefte (trede 1 positief) als dat deze binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden (trede 2 positief) is trede 3 niet meer aan de orde. Desalniettemin wijzen wij erop dat het beoogde bedrijventerrein bij uitstek een multimodaal ontsloten bedrijventerrein is. Voor het personenvervoer per auto en goederenvervoer per vrachtauto heeft het bedrijventerrein een directe aansluiting op de A12. Het treinstation Veenendaal-De Klomp is gelegen ten noordwesten van het plangebied. Tevens zal over het bedrijventerrein een belangrijke fietsroute gaan lopen. Daardoor is het bedrijventerrein op vele manieren goed ontsloten.

2.1.4. Ecologie/Natuur

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet), de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en het beleid voor de voormalige Ecologische hoofdstructuur (dit laatst is inmiddels overgegaan in een provinciaal natuurnetwerk, genaamd het Gelders Natuurnetwerk. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 en verder).

Natura 2000

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede.

Omdat de oude Natuurbeschermingswet uit 1967 niet meer voldeed aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming, is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld die gericht is op de bescherming van gebieden. In deze wet zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Vergunningen worden door de Provincie verleend en soms door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI).

Stikstofdepositie

De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- Hoofdstuk III, paragraaf 2a, Nbw 1998, dat voorziet in de opdracht tot vaststelling van het Programma aanpak stikstof (PAS);
- het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden van toepassing zijn;
- de Regeling programmatische aanpak stikstof, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormde jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. Het PAS beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het PAS verbindt ecologie met economie. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. Het programma bevat hiertoe maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een

versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen).

Op termijn voorziet het programma met deze gebiedsspecifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering. Het PAS is als zodanig en per gebied passend beoordeeld (gebiedsanalyses). De commissie voor de m.e.r. heeft in het toetsingsadvies van 29 mei 2015 positief over het MER/Pb over het PAS geadviseerd en daarbij gewezen op het belang van monitoring (rapportnummer 2752-143).

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die op deze soorten relevant zijn. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Een natuurtoets heeft tot doel te voldoen aan deze wetgeving. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het aspect Ecologie.

2.1.5. Water

Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen: Anticiperen in plaats van reageren, Meer ruimte naast techniek en Vasthouden, bergen en afvoeren. De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP2)

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is vastgesteld in december 2015. Voor Bedrijventerrein De Klomp zijn de volgende thema's van belang:

FoodValley

De gemeente Ede ligt in de FoodValley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-)Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op een aantal speerpunten. Voor Bedrijventerrein De Klomp zijn de speerpunten 'Bedrijven en bedrijvigheid', 'Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking' en 'Mobiliteit en bereikbaarheid van belang.

Natuur

Ecologische verbindingzones

De ecologische verbindingzones (evz's) zijn een bijzonder onderdeel van de kernkwaliteiten van GNN en GO. Zij moeten voor een deel nog in de Groene Ontwikkelzone worden gerealiseerd. Doordat deze zones ook gebieden verbinden, kunnen de evz's in de GNN doorlopen. De provincie en haar partners willen aanvullende verbindingen realiseren zodat planten en dieren zich tussen de verschillende natuurterreinen kunnen verplaatsen. Dit is van belang voor de gezondheid van populaties en om verschuivingen als gevolg van klimaatverandering op te kunnen vangen. De evz's zijn multifunctionele zones, die met verschillende middelen gerealiseerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in deze zones welkom, mits ze een bijdrage leveren aan het realiseren van de doelen. De inrichtingsmodellen die onderdeel zijn van de kernkwaliteiten zijn daarvoor richtinggevend. De provincie ondersteunt de waterschappen bij het aanleggen van natte ecologische verbindingzones; vaak worden hiermee ook KRW-doelen gerealiseerd. De provincie stimuleert gemeenten om landschapsmiddelen, compensatie en verevening van ruimtelijke ingrepen in te zetten in de evz's. Waar nodig verwacht de provincie een actieve rol van gemeenten bij het realiseren van evz's.

Natura 2000-gebieden

Het Rijk wijst Natura 2000-gebieden aan op basis van de Natuurbeschermingswet. Doelstelling van deze gebieden is het behoud en herstel van specifieke natuurwaarden. Achttien van die Natura 2000-gebieden liggen geheel of gedeeltelijk in Gelderland. De Natuurbeschermingswet beschermt Natura 2000-gebieden tegen ontwikkelingen die de Natura 2000-doelen (instandhoudingsdoelstellingen) kunnen aantasten. Deze regelgeving geeft minder ruimte voor uitzonderingen dan, bijvoorbeeld, de ruimtelijke bescherming van het Gelders Natuurnetwerk. Wanneer Natura 2000-doelen gehaald worden, ontstaan meer kansen voor andere ontwikkelingen.

Het verbeteren van watercondities, verminderen van de belasting met stikstof en verbeteren van de onderlinge verbinding zijn, na goed beheer van de gebieden, de belangrijkste factoren die bepalen of Natura 2000-doelen gehaald kunnen worden. Natura 2000-gebieden liggen vrijwel geheel binnen het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone

De ambitie van de provincie is om de Natura 2000-doelen te realiseren en de beperkingen te verminderen die de bescherming van Natura 2000-gebieden op kan leveren.

De provincie realiseert Natura 2000-doelen door beheer en inrichting van natuurgebieden en herstel van omgevingscondities. In Natura 2000-beheerplannen werkt de provincie in overleg met betrokkenen uit hoe gebruik en bescherming van gebieden samengaan. Voor gebieden met een te hoge stikstofbelasting werkt de provincie met het Rijk samen in het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Het PAS moet door een samenhangend programma van herstelmaatregelen voor natuur en bronmaatregelen voor stikstofuitstoot leiden tot ontwikkelingsruimte voor verschillende sectoren waaronder industrie, infrastructuur en veehouderijen.

Gelderse ladder van duurzaam ruimtegebruik

In de Omgevingsvisie heeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. In de Omgevingsvisie wordt aandacht besteed aan de provinciale visie op duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. In dat kader wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. In de Omgevingsvisie wordt uitdrukkelijk aangegeven dat borging van deze ladder in de Omgevingsverordening niet nodig is, omdat deze al in het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd. Deze toelichting (zie hierover paragraaf 2.1.3 van de toelichting) bevat een verantwoording in verband met de Rijks ladder voor duurzame verstedelijking die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is vastgesteld. Daarmee wordt ook voldaan aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt het belang van regionaal programmeren onder meer voor bedrijventerreinen onderstreept. Zoals hiervoor is aangegeven past BT De Klomp in het RPB en is aldus in regionale afstemming voorzien.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is vanaf 18 oktober 2014 in werking. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze actualisaties zijn opgenomen en verwerkt in de tekst en kaarten van de Omgevingsverordening (december 2015).

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

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

Voor voorliggend bestemmingsplan is het thema bedrijventerrein uit de Omgevingsverordening van belang. Verwezen wordt naar de artikelen over bedrijventerreinen in de omgevingsverordening, die betrekking hebben op nieuwe bedrijventerreinen:

Art. 2.3.2 Bedrijventerreinen

Art. 2.3.2.2 regionale bedrijventerreinen

Art. 2.3.2.3 intergemeentelijke bedrijventerreinen

Art. 2.3.2.4 lokale bedrijventerreinen

Bepaald is dat de bestemming tot bedrijventerreinen alleen mogelijk wordt gemaakt indien deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde en in het Provinciaal Blad gepubliceerde, regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen. Deze regionale afspraken worden hieronder behandeld.

Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

De hoofddoelstelling van de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties is het juiste aanbod aan bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit op het juiste moment. Voorkomen moet worden dat gemeenten elkaar beconcurreren met aanbod van bedrijventerreinen met als gevolg dat er overaanbod ontstaat. Het aanbod moet zowel kwalitatief als kwantitatief aansluiten bij de vraag vanuit de markt. Het maken van afspraken op regionaal niveau over de programmering van bedrijventerreinen is de centrale opgave in de structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties. Deze structuurvisie is in 2010 vastgesteld.

Hogere milieucategorie

In de structuurvisie is eveneens aangegeven dat er voldoende passende ruimte moet zijn voor bedrijvigheid ook in de hogere milieucategorieën. Op nieuwe regionale bedrijventerreinen moet hiervoor ruimte worden gereserveerd. Het bedrijventerrein De Klomp is aangeduid als een regionaal bedrijventerrein en bestemmingsplan maakt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2 mogelijk.

Het voorliggende plan is zodoende in lijn met de vastgestelde Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties van de provincie Gelderland.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) FoodValley

De provincie maakt met de samenwerkende gemeenten uit een regio afspraken over het bestaande en het te ontwikkelen aanbod aan bedrijventerreinen en legt deze vast in een RPB. In paragraaf 2.1.3. is hier ook al op ingegaan. In juli 2012 heeft de provincie Gelderland het RPB FoodValley vastgesteld. Een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een bedrijventerrein mag niet in strijd zijn met het RPB voor de betreffende regio.

In paragraaf 2.1.3. blijkt dat de ontwikkeling van bedrijventerrein de Klomp past in het RPB 2012. Ook met een t.o.v. het RPB 2012 terughoudender prognose, die voortvloeit uit de analyses van de Stec groep, is er nog steeds voldoende markt voor ontwikkeling van de Klomp.

In regionaal verband wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van de "Visie Werklocaties FoodValley" Het document gaat bestaan uit een kwalitatieve en een kwantitatieve weergave van vraag en aanbod op het gebied van bedrijventerreinen en kantoren. Het traject zal leiden tot een actualisatie van het RPB uit 2012 (vaststelling van de actualisatie wordt medio 2017 verwacht). De gegevens zoals hier gepresenteerd inzake de actuele regionale behoefte, het aanbod en de status van de Klomp worden in de overleggen rondom de Visie Werklocaties ingebracht en vertaald naar het nieuwe RPB. Zoals eerder vermeld bevestigt het nieuwe

RPB de uitgangspunten en status van BT de Klomp.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurplan ISEV

De ontwikkeling van het Bedrijventerrein De Klomp is het sluitstuk van de juridisch-planologische vertaling van het structuurplan ISEV. Het structuurplan kent haar oorsprong in 1992 toen uit de Interprovinciale Structuurvisie Ede-Veenendaal (ISEV) bleek dat er voor de gemeenten Ede en Veenendaal een forse ruimtelijke planningsopgave gold. Deze opgave bestond uit het ontwikkelen van circa 300 hectare woongebied en 200 hectare bedrijventerrein.

In het kader van deze opgave is een convenant gesloten tussen de gemeenten Ede en Veenendaal. Vervolgens heeft het structuurplan geleid tot het bestemmingsplan ISEV dat in verschillende deelplannen uitgewerkt is, waaronder het ontwikkelen van twee bedrijventerreinen (Ede West fase II en III) en een nieuwe op- en afrit Veenendaal Oost bij het (te ontwikkelen) Bedrijventerrein De Klomp. Het ontwikkelen van het Bedrijventerrein De Klomp en de ecologische verbindingszone is de laatste stap die gezet gaat worden om het structuurplan ISEV te voltooien.

2.3.2. Structuurvisie Buitengebied Ede

Meer dan 80% van de gemeente Ede is buitengebied. Dit buitengebied is heel gevarieerd: bossen en heidevelden van de Veluwe, maar ook vele hectares weilanden en akkers met kleine buurtschappen in de Gelderse Vallei. Een prachtig gebied om te wonen, werken en recreëren.

Doel is om dit buitengebied waardevol te houden. Hoe we dat doen staat in de Structuurvisie Buitengebied (2011) Ede. Het motto van de structuurvisie: ruimte voor dynamiek met behoud van kwaliteit. Dat betekent ruimte voor agrariërs en andere ondernemers, maar een buitengebied wat ook aantrekkelijk is om te wonen en recreëren. Het motto van de structuurvisie is vertaald in vier beleidsdoelen:

- een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak;
- een sterke samenhang tussen stad en land;
- een groen blauw casco, een sterk netwerk van natuur, landschap en water;
- een sterke eigenheid van Ede.

In de Structuurvisie is de bedrijfsontwikkeling van De Klomp 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.

2.4. Conclusie beleid

De voorgenomen realisatie van Bedrijventerrein De Klomp past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. Planopzet

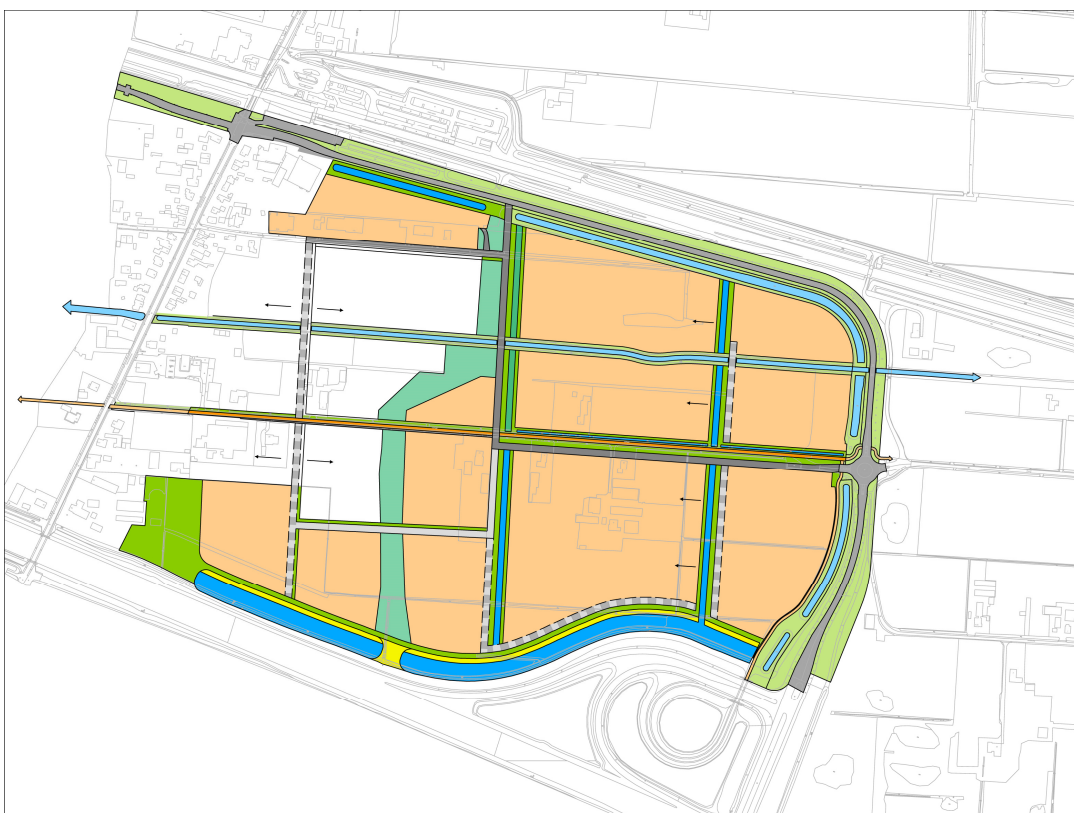
3.1. Stedenbouwkundige opzet bedrijventerrein

Dit hoofdstuk over planopzet heeft hoofdzakelijk betrekking op het te ontwikkelen deel van het bestemmingsplangebied. Er wordt een nieuwe stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet voor het bedrijventerrein (fase 1) geïntroduceerd. Deze hoofdopzet is ook al kaderstellend voor de ontsluiting van de toekomstige fase en het conserverende deel aan de Trapjesweg. Verderop in dit hoofdstuk wordt beschreven hoe bestaande functies worden ingepast (zie paragraaf 3.8).

Tussen de kern De Klomp en de rondweg liggen grotendeels onbebouwde gronden. Hoewel de gronden binnen het plangebied binnen de gemeente Ede vallen, is op grotere schaal duidelijk dat het gebied feitelijk een sluitsteen is van de bebouwde kom van Veenendaal.

In de planopzet is gekozen voor een heldere hoofdstructuur met ruime doorzichten en rechte lijnen. Dit sluit aan bij de structuur van het gebied (het veenontginningslandschap), het aangrenzende landelijk gebied en de lange lijnen van de omringende infrastructuur. De ruimtelijke drager van het plan wordt gevormd door het raamwerk van groen en water, met als vaste elementen de bestaande Griftweg en de Zijdewetering. De interne ontsluitingsstructuur heeft de vorm van een haak.

Het bestaande hoofdgasleidingentracé is in de structuur opgenomen in een natuurlijk ingerichte groenzone. Daarnaast is ten oosten van de rondweg een ecozone grotendeels gerealiseerd.



Figuur 3: Ruimtelijk-strategische hoofdstructuur

Deze hoofdstructuur is in het bestemmingsplan vertaald door de ruimtelijke dragers van het gebied, te weten de Zijdewetering, de Griftweg, de interne ontsluitingsstructuur (de haak) en de groenzone te bestemmen met respectievelijk de bestemmingen Water, Verkeer en Groen. Binnen deze ruimtelijke dragers wordt in de bestemming Bedrijventerrein de ruimte geboden aan bedrijven en eventueel nog meer water, verkeer en groen. Het bestemmingsplan biedt dus flexibiliteit binnen deze hoofdstructuur. Opgemerkt wordt dat de hoofdstructuur ook in het exploitatieplan is opgenomen. Het is daarin in beginsel bindend en voorzien van flexibiliteitsbepalingen. Afwijken is mogelijk onder de in het exploitatieplan opgenomen voorwaarden.

3.2. Bedrijfsfuncties

Het plangebied krijgt het karakter van een bedrijventerrein met bedrijfscategorieën tot maximaal categorie 4.2. Naarmate de afstand tot de kern De Klomp afneemt zijn lagere categorieën toegestaan. Verschillende soorten bedrijven kunnen in een gevarieerde opzet en schaal een plaats krijgen. De gemeente heeft de voorkeur voor bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie.

Bedrijven kunnen gebruik maken van de vervoervoorzieningen van het nabij gelegen NS-station Veenendaal-De Klomp en zijn goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de A12. Voor zowel werknemers als bezoekers wordt aandacht besteed aan de verblijfsfunctie in het gebied. De nieuwe natuurlijk ingerichte groenzone en de profielen met groen en water krijgen een openbaar karakter en zullen hierbij een belangrijke rol spelen.

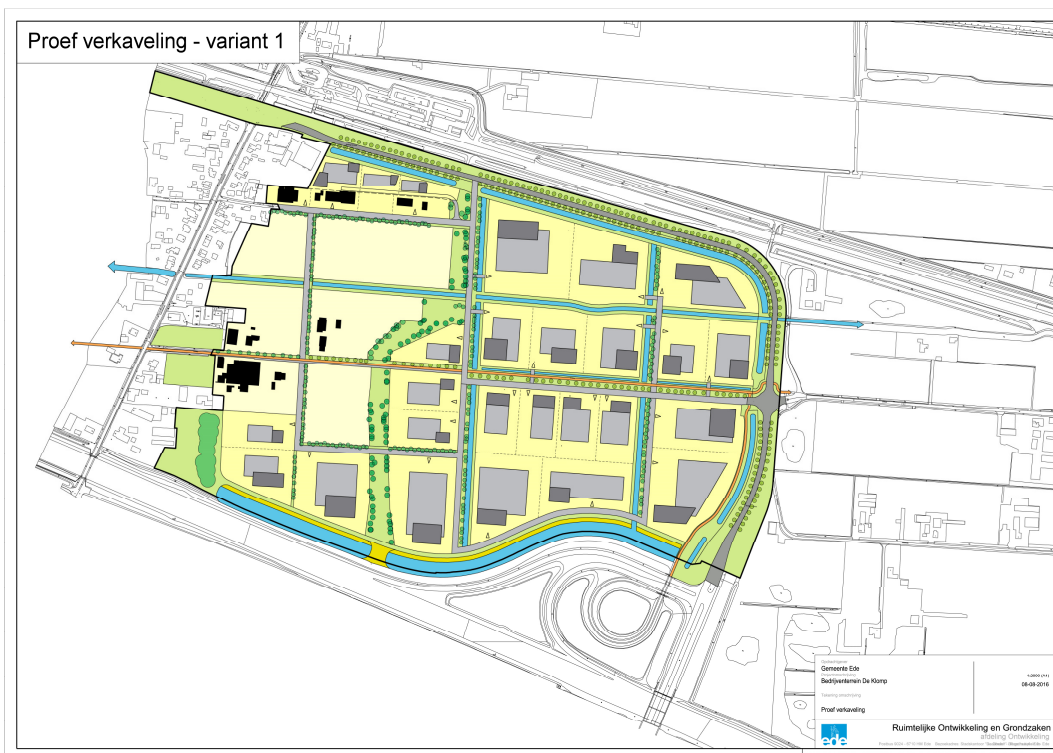
3.3. Indicatieve verkavelingen

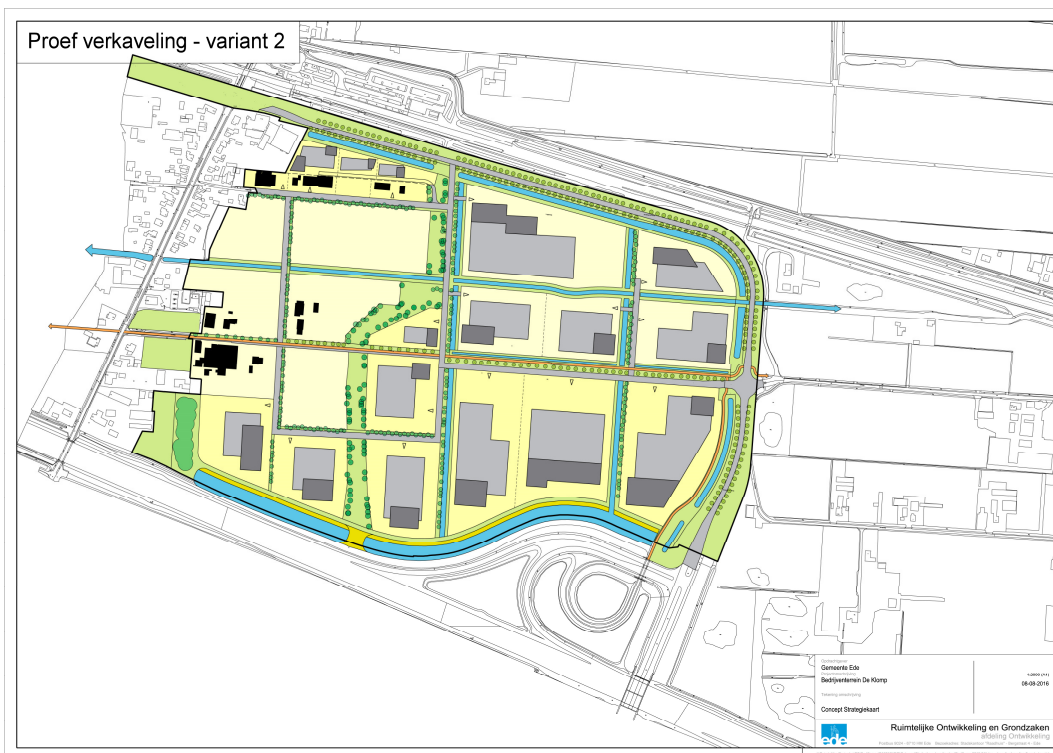
De ruimtelijke hoofdopzet van het terrein is zodanig ontworpen dat een verscheidenheid aan ruime tot zeer grote kavels kan worden aangeboden en er tevens een gevarieerd aanbod van locaties is.

De twee indicatieve verkavelingen geven inzicht in de bandbreedten van wat globaal mogelijk is. Het uitgangspunt is dat de grote kavels (vanaf circa 1 hectare) zich aan de buitenranden van het plan bevinden en de kleinere kavels (tot circa 7000 m²) centraal in het plan. Hiermee wordt enerzijds aangesloten bij de grootschaligheid van de infrastructuur aan de randen, de A12 en de rondweg, en anderzijds bij de kleinschaligheid van het landelijke weggetje de Grifweg en het kern De Klomp.

Binnen de strategische hoofdopzet is veel flexibiliteit mogelijk. De bebouwingsrichting ligt echter vast en voegt zich naar het rechtlijnige raamwerk van de wegen-, water- en groenstructuur. Alleen de natuurlijk ingerichte groenzone wijkt af qua richting en voegt zich naar de richting van het hoofdgasleidingentracé.

Onderstaande figuren geven een indicatie van mogelijke verkavelingsplannen. Grote kavels kunnen nog verder worden opgesplitst en kleinere kavels kunnen worden samengevoegd. De hoofdstructuur (figuur 3) biedt die mogelijkheden.





Figuren 4 en 5: twee indicatieve verkavelingsplannen

Van belang is dat een goede beeldkwaliteit wordt gegarandeerd. Vooral belangrijk is het aanzien vanaf de A12, de rondweg, het spoor en vanaf de entrees van het plangebied. Hier moeten gevels uitstraling hebben en kan geen sprake zijn van grote parkeervelden en open opslag. Binnen het gebied is vooral een aantrekkelijke begeleiding van de Griftweg, de langzaam verkeersroute, van belang. Ook hier zijn aantrekkelijke gevels en kwalitatieve erfafscheidingen gewenst. Zie ook het “Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp”.

3.4. Bouwhoogte en bebouwingspercentage

Bebouwingspercentage

Het nieuwe bedrijventerrein zal relatief intensief bebouwd worden. Het maximale bebouwingspercentage is gesteld op 80% per kadastraal perceel.

Bouwhoogten

De minimale bouwhoogte voor het nieuwe bedrijventerrein is gesteld op 7 meter en de maximale bouwhoogte overwegend op 20 meter. Aansluitend aan de kern van De Klomp worden een lagere bouwhoogten toegestaan van maximaal 10 en 15 meter. Ook de percelen centraal in het gebied nabij Griftweg 2a kennen lagere bouwhoogten tot maximaal 10 meter.

Bovenstaande geldt voor de nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein. In te passen functies zijn conserverend bestemd met bestaande bouwmogelijkheden (zie 3.8).

3.5. Groenstructuur

Groen en water zijn belangrijke dragers voor de hoofdstructuur en de sfeer van het terrein. Een aaneengesloten groenstructuur zorgt er tevens voor dat het terrein een aangenaam karakter krijgt en voor ondernemers en bezoekers interessant is. Ook worden zo de voorwaarden gecreëerd voor een duurzame opzet met goede ecologische waarden en relaties.

De Zijdewetering en de Griftweg zijn belangrijke landschappelijke dragers. Deze vormen de verbindende structuren met het landschap ten westen en ten oosten van het plangebied. De Zijdewetering is van essentiële betekenis in de waterstructuur van het plangebied. Een centrale drager van het plan is de Griftweg. In de nieuwe situatie wordt de ‘oude’ Griftweg een vrijliggend fietspad en wordt het profiel verbreed met groene bermen met opgaand groen en een waterloop in combinatie met voetpaden. Daarnaast wordt langs een deel van de ‘oude’ Griftweg een nieuwe ontsluitingsweg voor auto’s gerealiseerd.

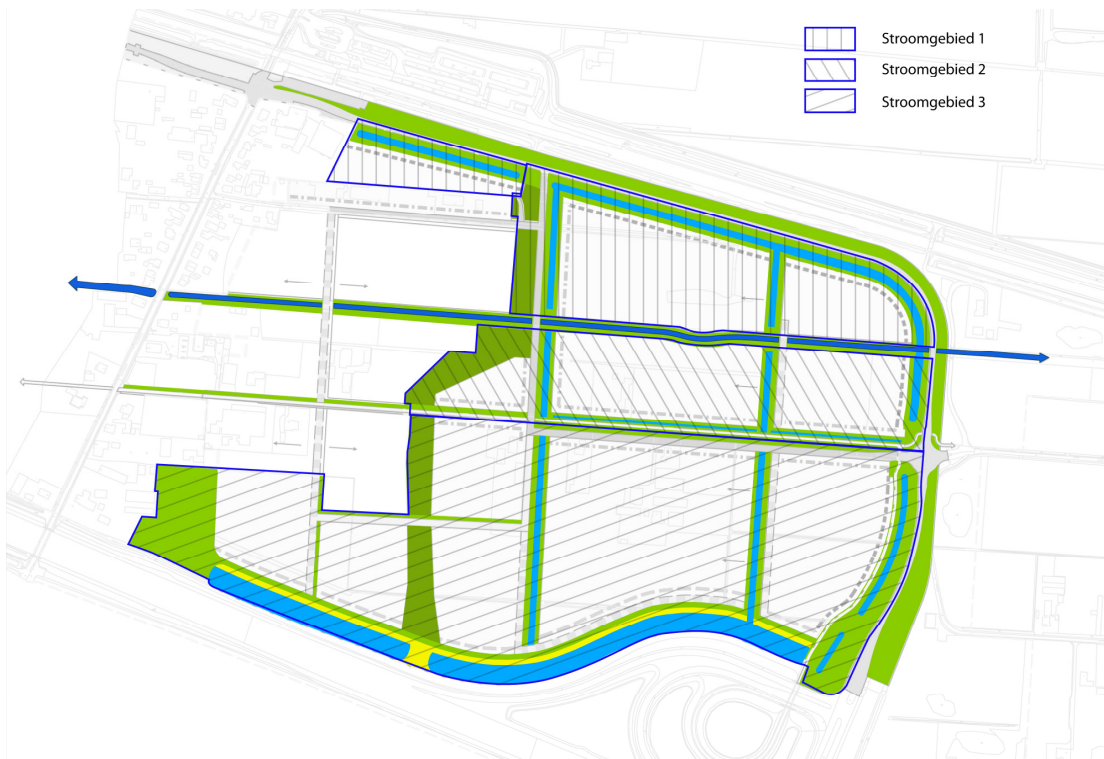
Het plangebied wordt gekenmerkt door twee belangrijke groene zones.

Dat is de natuurlijk ingerichte groenzone, de as van noord naar zuid, als buffer naar het aangrenzend gebied richting kern De Klomp. De groenzone valt deels samen met een ondergronds hoofdgasleidingentracé dat beperkingen stelt aan de beplantingen. Door de groenzone zal tevens een voetpadenstelsel komen met een directe verbinding naar het station Veenendaal- De Klomp.

Daarnaast is aan de oostkant van het plangebied een ecozone grotendeels aangelegd als onderdeel van de bestaande ecologische verbingszone, die mede van belang is in het kader van een ontheffing van de Flora- en faunawet.

In de noord-zuid richting kunnen nieuwe groenblauwe structuren worden toegevoegd ten behoeve van een goede ontwatering van het terrein en ter versterking van de ecologische structuur. Brede waterlopen en bermen zorgen ervoor dat het terrein zich aantrekkelijk kan presenteren naar de omgeving toe. Langs de interne hoofdontsluitingswegen komen brede groene bermen met opgaande beplanting en voetpaden te liggen. Dit zorgt ook intern voor een aangename sfeer op het gehele terrein.

Zie voor de groenstructuur ook het “Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp”.



Figuur 6: Hoofdstructuur groen en water

De groenstructuur is in het bestemmingsplan vertaald door nieuwe groenzone, de ecozone en de Zijdewetering te bestemmen als respectievelijk Groen, Natuur en Water. Binnen de bestemming Bedrijventerrein kunnen verder meer nieuwe groenblauwe structuren worden gerealiseerd. In het exploitatieplan zijn (kwaliteits)eisen ten aanzien van de inrichting van de groenstructuur vastgelegd.

Bovenstaande gaat over de groenstructuur binnen het plangebied. Ook in de directe omgeving van het nieuwe bedrijventerrein bevinden zich bestaande groenelementen en -structuren. Zo staan er langs het spoor meerdere monumentale en waardevolle bomen en zijn er houtwallen aanwezig. Deze dragen in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Waardevolle en/of monumentale bomen of bomen in de hoofdgroenstructuur kunnen op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening niet zonder vergunning worden gekapt. Voor de kap van overige bomen met een stamomtrek van 80 cm of meer geldt een meldingsplicht. Deze bestaande groenelementen, voor zover gelegen binnen het plangebied, zijn mogelijk binnen de verkeersbestemming.

3.6. Waterstructuur

Het plangebied voor De Klomp strekt zich uit over drie stroomgebieden. De Griftweg vormt de waterscheiding tussen het noordelijke en zuidelijke stroomgebied. Het deel ten zuiden van de Griftweg watert af richting Veenendaal (onder de snelweg door).

Het deel ten noorden van de Griftweg watert af op de Zijdwetering en verlaat het plangebied in westelijke richting. De Zijdwetering deelt het noordelijk gedeelte in twee zones. In het gehele plangebied is sprake van een hoge grondwaterstand, waardoor integrale ophoging nodig is om voldoende drooglegging te bereiken.

De zichtbaarheid van het watersysteem is één van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Door het plangebied en langs de Rondweg De Klomp lopen watergangen van 8 meter breed. Hiermee benadrukken deze watergangen de status van de rondweg en dragen zij bij aan een herkenbare structuur op het terrein. De watergang langs de A12 is circa 23 meter breed.

De Zijdwetering onderscheidt zich van de andere watergangen door zijn autonome tracé en oeverprofiel. Aan beide zijden van de Zijdwetering komt een obstakelvrije zone van 5 meter ten behoeve van onderhoud door Waterschap. Ook qua waterpeil en waterkwaliteit wijkt de Zijdwetering af van de andere watergangen in De Klomp. Zie voor de waterstructuur ook het "Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp".

Zie voor technische gegevens over water (zoals bergingscapaciteit) de waterparagraaf in hoofdstuk 4.

De waterstructuur is in het bestemmingsplan vertaald door de Zijdwetering en de belangrijkste waterlopen te bestemmen als Water. Ook zijn op de verbeelding de verschillende stroomgebieden afzonderlijk aangeduid.

3.7. Verkeerstructuur en parkeren

Het plangebied wordt aan de oost- en noordzijde begrensd door Rondweg De Klomp. Deze begint bij de A12 (afrit 23a Veenendaal) en vervolgt in noordelijke route tot de spoorlijn Utrecht-Arnhem waarvoor deze in westelijke richting afbuigt en parallel aan het spoor doorloopt, de Veenendaalseweg kruist en aansluit op de Ravelijn, industrieterrein De Batterijen in Veenendaal. De Rondweg De Klomp is een gebiedsontsluitingsweg en ontsluit primair het te ontwikkelen Bedrijventerrein De Klomp, het station Veenendaal-De Klomp en de kern De Klomp. De maximumsnelheid op de rondweg is 80 km/uur op het traject A12-Griftweg, vanwege de bocht 60 km/uur op het traject Griftweg-grens bebouwde kom en 50 km/uur vanaf de grens bebouwde kom tot de aansluiting op de Ravelijn. Rondweg De Klomp is alleen toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en niet voor fietsers of voetgangers.

De overige wegen binnen dit plangebied zijn allemaal erftoegangswegen. Omdat deze zijn gelegen op het bedrijventerrein brengt dit andere ontwerpuitgangspunten en omgevingskenmerken met zich mee dan een woonstraat. Daarom wordt uitgegaan van een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Ontsluiting

Vanaf Rondweg De Klomp krijgt het terrein uiteindelijk twee hoofdingangen. De eerste is de rotonde in de rondweg ter hoogte van de Griftweg. De tweede toegang komt aan de noordzijde van het plangebied tussen de bocht in de Rondweg De Klomp en het P+R-terrein nabij het station Veenendaal De Klomp. Vanaf beide entrees zal een ontsluitingsweg over het bedrijventerrein lopen en vervolgens aansluiten op de interne ontsluiting van het bedrijventerrein die het merendeel van de bedrijfskavels ontsluit.

Het bedrijventerrein krijgt geen auto-ontsluiting met de Veenendaalseweg. De Trapjesweg en Griftweg worden voor gemotoriseerd verkeer afgesloten (de exacte plek moet in het kader van het ontwerp fase 2 bepaald worden). Deze verkeersstructuur speelt nu ook al in op de toekomstige ontsluiting van percelen in fase 2.

Vormgeving wegen

De interne wegen worden consequent vormgegeven met een brede groene berm met een bomenrij en een voetpad en is als zodanig goed herkenbaar. De rijbaanbreedte is 7 meter, met daarnaast aan minimaal één zijde een trottoir van minimaal 1,20 meter.

Openbaar vervoer

Met de directe nabijheid van het station Veenendaal-De Klomp is het plangebied voorzien van een goede verbinding met het spoorwegennet en bushaltes naar de omringende kernen. Het station is voorzien van een park & ride en heeft een uitgebreide fietsenstalling. Een groot deel van het plangebied ligt bovendien op loopafstand zodat het voor werknemers en bezoekers aantrekkelijk is om met het openbaar vervoer te

komen.

Fietspaden

De Griftweg is bedoeld voor fietsers. Het maakt onderdeel uit van de snelfietsroute Ede-Veenendaal en behoort daarmee tot het utilitaire fietsnetwerk. Voor het gemotoriseerde verkeer wordt parallel aan de zuidzijde van de Griftweg gedeeltelijk een nieuwe weg aangelegd. In de periode dat deze nieuwe weg nog niet is gerealiseerd is de Griftweg bestemd voor zowel fietsverkeer als gemotoriseerd verkeer.

Wandelroutes

Een fijnmazig stelsel van wandelroutes, onder meer parallel aan de Griftweg en door de groenzone bij de gasleidingen, verbindt de kern De Klomp met het plangebied. Dit vergroot de leefbaarheid van zowel de kern als het terrein en maakt het voor werknemers aantrekkelijk om in de lunchpauze te wandelen. Verder is van belang dat er vanaf het plangebied een wandelroute loopt naar het station Veenendaal-De Klomp.

Parkeren

In de Nota Parkeernormering wordt aangegeven dat één van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis wordt gesteld dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Dit uitgangspunt geldt ook voor dit bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein worden geen openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, parkeren gebeurt op eigen terrein.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vigerende Nota parkeernormering gemeente Ede.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt tussen het spoor en de Rondweg De Klomp en ten oosten van de fietsenstalling een P+R-terrein van circa 100 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor treinreizigers en niet voor werknemers en bezoekers van het bedrijventerrein.

De verkeersstructuur is in het bestemmingsplan vertaald door de rondweg, beide toegangen en de interne ontsluitingsstructuur (de haak) te bestemmen als Verkeer. Ook wordt geanticipeerd op de verkeersontsluiting van toekomstige percelen in fase 2 door de verkeersbestemming alvast in zuidelijke en westelijke richting door te trekken. De doorgaande fietsroute aan de Griftweg is ook als Verkeer bestemd. Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn meerdere ondergeschikte wegen te realiseren.

3.8. Inpassen van bestaande functies / verwerving

3.8.1. Bedrijven en bedrijfswoningen aan de Trapjesweg

Aan de noordzijde van de Trapjesweg bevinden zich drie bedrijven en twee bedrijfswoningen. Te weten Metaalbewerkingsbedrijf Pantinga (Trapjesweg 9), Landbouwmechanisatie en Carrosseriebouw Pater De Klomp (Trapjesweg 11) en Autobedrijf Achterberg (Trapjesweg 13). Bij de twee laatst genoemde bedrijven is een bedrijfswoning vergund.

Vanuit ruimtelijke kwaliteit ligt hier de wens om het karakter en de kleinschaligheid langs de Trapjesweg als overgang naar de kern De Klomp te behouden. Er zijn op deze percelen geen ontwikkelingen voorzien. De gemeente kiest ervoor om conserverend te bestemmen zodat de bestaande bedrijven en bestaande bedrijfswoningen kunnen blijven voortbestaan en functioneren. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

3.8.2. Locatie Veenendaalseweg 59

Op dit adres bevindt zich een agrarisch bedrijf (veehouderij met pluimvee). De boerderij functioneert tevens als zorgboerderij Geurtsen. Voor het meest westelijke deel van het perceel blijft het bestemmingsplan De Klomp 2008 gelden, met de bestemming Agrarisch. Het grootste en achterste gedeelte van het perceel viel volledig in het bestemmingsplan ISEV (2004) en valt nu in voorliggend bestemmingsplan. Dit gedeelte krijgt verschillende bestemmingen, namelijk Groen, Agrarisch, Bedrijventerrein en Water. De bestemming Agrarisch is gekozen gezien het gebruik ter plaatse als agrarisch bedrijf en zorgboerderij en het feit dat niet verwacht wordt dat dit deel van het perceel binnen de planperiode van 10 jaar als bedrijfskavel gebruikt gaat worden. Er is met de wijze van bestemmen aangesloten bij de bestaande situatie en de voorschriften van De Klomp 2008. Hierdoor ligt er een eenduidige regeling op het te behouden agrarische perceel. In de gebruiksregels is bepaald dat een zorgboerderij is toegestaan binnen de bestemming Agrarisch. Er worden op dit gedeelte van het perceel geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

De bestemming Groen is gekozen voor de groene overgangszone van de dorpsbebouwing naar het bedrijventerrein, en de bestemming Water is opgenomen voor de benodigde waterberging langs de A12. Het resterende meest oostelijke deel van het perceel komt voor bedrijfsontwikkeling in aanmerking binnen de bestemming Bedrijventerrein.

3.8.3. Locatie Griftweg 11

Dit betreft een woning in (oorspronkelijk) landelijk gebied. Hier spelen geen bijzonderheden. De woning is bestemd als Wonen.

3.8.4. Ecologische zone / Pakhuisweg

Direct ten oosten van de rondweg ligt een ecologische verbindingszone, die de verbinding vormt tussen de Groene Grens en het Allemanskampje. In mei 2015 is de ecozone geopend. In de uitvoering ontbreekt echter nog één schakel aan de Pakhuisweg, nabij de eco-passage onder de A12. In het kader van de natuurbeschermingswetgeving is het voltooiën van de ecozone van groot belang, vanwege de verplaatsing van twee steenuil leefgebieden van het nieuwe bedrijventerrein naar de ecozone als onderdeel van het compensatieplan. Op basis van dit compensatieplan is een FF-wet ontheffing verkregen. Betreffend gebied heeft in het ISEV plan al de bestemming Natuur en wordt in dit bestemmingsplan wederom bestemd als Natuur ten behoeve van de ontwikkeling, instandhouding en herstel van natuur, landschapselementen en landschapswaarden. De eigenaar heeft kenbaar gemaakt niet zelf te willen realiseren. De gemeente heeft het voornemen om de gronden van derden in eigendom te krijgen. Desnoods zal ten behoeve van de verwerving het onteigeningsinstrument worden ingezet.

3.8.5. Grifweg 2a

Deze locatie betreft een voormalige agrarische onderneming met bedrijfswoning en bedrijfsloodsen. Inpassing van de oorspronkelijke functies/bestemming levert veel belemmeringen op voor de ontwikkelmogelijkheden van het omringende gebied (vanwege beperkingenzones). De gemeente acht het niet gewenst om in dit gedeelte van het plangebied de aanwezige functies te handhaven, waar de directe omgeving een functie voor bedrijfsontwikkeling krijgt. De eigenaar heeft kenbaar gemaakt de in het bestemmingsplan beoogde bedrijfsbestemming niet zelf te willen realiseren, daarom is de gemeente voornemens om de gronden van derden in eigendom te krijgen. De verwerving heeft tot doel te bereiken dat hiermee een integrale en volwaardige ontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein, in de zin dat de voormelde belemmeringen komen te vervallen, mogelijk wordt. De gemeente heeft voorts het voornemen de gronden van derden, bestemd voor de aan te leggen openbare ruimte, in eigendom te verkrijgen. Desnoods zal ten behoeve van de verwerving het onteigeningsinstrument worden ingezet.

4. Onderzoeken en randvoorwaarden

4.1. Milieu Effect Rapport (MER)

In een eerder stadium is voor de bedrijventerreinen binnen ISEV (waaronder De Klomp) twee keer de m.e.r.-procedure doorlopen en een MER opgesteld: bij de locatiekeuze in de provinciale streekplannen (1994) en bij de inrichtingskeuze op hoofdlijnen in een globaal bestemmingsplan met hoofdzakelijk nog uit te werken bestemmingen (ISEV plan 2004).

Voor de besluitvorming over het bestemmingsplan BT De Klomp bleek een aanvulling op het MER ISEV noodzakelijk. De m.e.r.-plicht is formeel namelijk nog niet geheel 'uitgewerkt' voor het bedrijventerrein De Klomp, omdat er in het moederplan voor dit gebied nog geen eindbestemmingen met directe bouwtitel zaten. Ook maakt het voorliggende bestemmingsplan de vestiging van m.e.r.-plichtige bedrijven mogelijk.

De m.e.r.-procedure zoals deze in 2001 is gestart was onder meer bedoeld om de ISEV-bedrijventerreinen ruimtelijk mogelijk te maken en dat is voor het bedrijventerrein De Klomp nu nog steeds het doel. Daarom zal deze m.e.r.-procedure specifiek voor het bestemmingsplan BT De Klomp opnieuw worden afgerond zoals dat ook in 2004 is gedaan voor het bestemmingsplan ISEV. Hierbij kan worden teruggevallen op de startnotitie uit 2001 en het MER uit 2003. Maar omdat het MER inmiddels 13 jaar oud is en op een aantal punten niet meer actueel is, heeft de gemeente er voor gekozen om een aanvulling op dit MER op te stellen specifiek gericht op het bedrijventerrein De Klomp.

Deze aanvulling lag samen met het oorspronkelijke MER en het ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp zes weken ter inzage. In deze periode was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen in te dienen op het MER, deze aanvulling en het ontwerp-bestemmingsplan. Mede op basis van de resultaten van het MER met inachtneming van zienswijzen wordt het bestemmingsplan definitief vastgesteld, bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na vaststelling van het bestemmingsplan en eventuele beslissing op beroep kan worden begonnen met de realisatie van het bedrijventerrein.

De gemeente heeft ook enkele zienswijzen met betrekking tot het MER ontvangen. Voor de doorlopen procedure en wijze van beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 7.3 en de bij dit bestemmingsplan behorende Zienswijzennota.

4.2. Milieuzonering

Beoordelingskader

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten (zoals een bedrijventerrein) noodzakelijk om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerde leidraad voor milieuzonering in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal maatgevende milieuaspecten per milieubelastende activiteit een richtafstand aangegeven die toegepast kan worden bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij worden milieubelastende activiteiten ingedeeld in zes milieucategorieën met elk een bijbehorende richtafstand. Deze richtafstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa.

Bij de toetsing van de invloed van de bedrijven op de omgeving is het van belang de omgeving juist te typeren. Ook is het van belang te beschouwen in hoeverre het plangebied milieugevoelig is ten opzichte van (agrarische) bedrijven buiten het plangebied. Dit staat beschreven in de paragraaf over *Geurhinder agrarische bedrijven*. Volgens de VNG-publicatie kan een gebied getypeerd worden als 'rustig gebied' of 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Het aspect geluid is namelijk voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Beschouwing plangebied

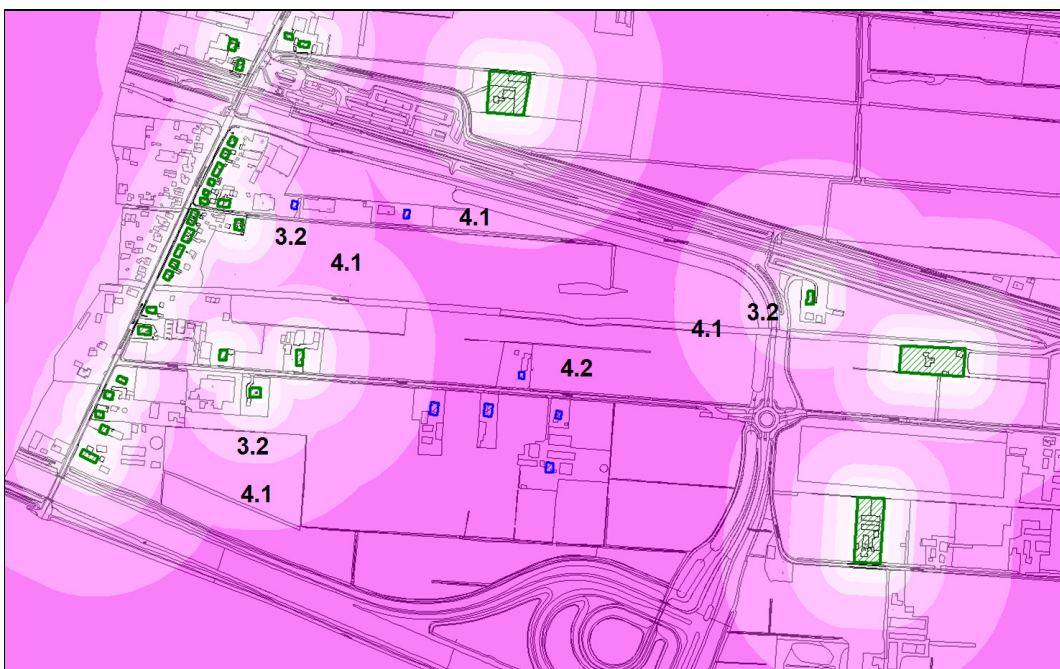
Aan de noordzijde en oostzijde wordt het plangebied begrensd door infrastructuur en vervolgens agrarisch gebied. Aan de westzijde is de lintbebouwing van De Klomp gelegen en aan de zuidzijde is aan de andere zijde van de A12 een bedrijventerrein gelegen. Het plangebied tussen de A12 en de spoorlijn is op grond van het omgevingslawaaai te kenschetsen als een lawaaiig gebied. Daarnaast zijn er in de lintbebouwing van De Klomp diverse bedrijven gelegen. Ook bevinden zich enkele veehouderijen in de lintbebouwing die voor bepaalde geuremissie zorgen. Het plangebied zelf krijgt een bedrijvenbestemming, waarbij nieuwe woonbestemmingen niet worden toegestaan. In het plangebied zijn daarnaast enkele (bedrijfs)woningen gelegen die conserverend bestemd worden. Op grond van deze bestemmingen is het plangebied zelf daarom als gemengd gebied aan te merken.

Zowel de omgeving als het plangebied zelf zijn te typeren als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat in de zonering de afstanden van de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" met een stap mogen worden vermindert.

Opgemerkt wordt dat de systematiek van de richtafstanden in de VNG – uitgave niet zonder meer kan worden toegepast rondom gevoelige functies die bij bedrijvenlocaties voorkomen. Het gaat hier om historische gegroeide situaties waar bedrijfswoningen zijn vermengd met bedrijvigheid en in sommige situaties ook met burgerwoningen. Deze situaties vallen buiten de kaders van de richtafstanden systematiek. Hier kan op basis van de bestaande situatie een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat worden aanvaard, dus kleinere afstanden worden toegepast dan weergegeven bij 'gemengd gebied'. Dit geldt voor de bestaande bedrijfswoningen die straks op het bedrijventerrein komen te liggen (Trapjesweg 11 en 15). Voor deze bedrijfswoningen die op het bedrijventerrein zijn gelegen gelden geen vaste richtafstanden, maar wordt een minimale bescherming geborgd middels maatwerk in het milieuspoor (geluidsvoorschriften in de vergunning voor vergunningplichtige bedrijven of maatwerkvoorschriften voor bedrijven die onder het regime van het Activiteitenbesluit vallen).

Bij de zonering van het plangebied is rekening gehouden met de lintbebouwing van De Klomp en de solitaire woningen die rondom het plangebied zijn gelegen.

Op de verbeelding zijn de afstanden tot de gevoelige objecten opgenomen. Voor de bestemming "Bedrijventerrein" worden deels activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4.2 en richting de te beschermen objecten nemen de toegestane milieucategorieën af. Op deze wijze wordt voldoende mogelijkheden geboden voor de te vestigen activiteiten, maar worden ook de aanwezige gevoelige functies voldoende beschermd. In onderstaande figuur staat de milieuzonering weergegeven. In rapport 'Onderzoek milieuzonering ten behoeve van bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp Oost (fase1)' met kenmerk K15.011 van 19 augustus 2016 is meer achtergrondinformatie gegeven over de zonering die is toegepast voor het nieuwe bedrijventerrein.



Figuur 11: Milieuzoneringskaart Bedrijventerrein De Klomp.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt een belangrijk aandachtspunt voor het mogelijk maken van een nieuw bedrijventerrein. De keuzes rond het aspect milieuzonering worden vastgelegd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt de scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies geborgd en wordt voldaan aan een goede ruimtelijk ordening. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor het aspect milieuzonering is hiermee aangetoond.

4.3. Geurhinder agrarische bedrijven

De individuele geurhinder wordt beoordeeld op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In deze wet worden geurbelastingen en afstanden geregeld.

Binnen het plangebied worden in de bestemming "Bedrijventerrein" geen nieuwe woningen of andere objecten toegestaan voor permanent menselijk verblijf. Wel zal er gedurende werkdagen verbleven worden, waardoor toch sprake kan zijn van geurgevoeligheid als bedoeld in de Wgv. Daarom moet rekening gehouden worden met het effect van de planontwikkeling op de veehouderijen in de omgeving en vice versa.

Er zijn vier agrarische bedrijven aan de Veenendaalseweg in De Klomp. Voor deze bedrijven is nader beoordeeld of de planvorming mogelijke beperkingen voor hun bedrijfsvoering oplevert. Het gaat hierbij dan vooral om de bedrijven aan de oostzijde van de Veenendaalseweg, gevestigd op de nummers 55 en 59. Voor de bedrijven aan de westzijde van de Veenendaalseweg op de nummers 46 en 56 zijn de huidige woningen in De Klomp al maatgevend.

Verder is van belang dat op 1 december 2011 de Geurverordening Ede 2011 is vastgesteld. In deze verordening heeft de gemeenteraad van Ede gebruikgemaakt van haar bevoegdheid om voor het plangebied een waarde van 14 Ou/m³ vast te stellen voor het plangebied. Verder is bepaald dat er een vaste afstand geldt van 50 meter. Deze waarden wijken af van de standaardwaarden volgens de Wgv. Deze zijn binnen de bebouwde kom: 3 Ou/m³ voor de maximaal toegestane geurbelasting en 100 meter als minimaal vereiste vaste afstand.

Veenendaalseweg 55

Op basis van de vergunde geuremissie wordt geadviseerd om een zone van 50 meter rondom de stal aan te houden voor wat betreft geurgevoelige activiteiten. Binnen deze 50 meter ligt de bestemming 'Groen' en 'Agrarisch' (zonder bebouwing), waardoor geurgevoelige gebouwen ter plaatse zijn uitgesloten.

Veenendaalseweg 59

Voor deze veehouderij met pluimvee zijn richting het plangebied de reeds aanwezige (bedrijfs) woningen reeds beperkend. Invulling van het plangebied levert geen nieuwe belemmeringen op. Op basis van de vergunde geuremissie wordt echter wel geadviseerd om een zone van 50 meter rondom de stal aan te houden voor wat betreft geurgevoelige bebouwing. Deze zone van 50 meter valt deels binnen de geurzone van de veehouderij op nr. 55.

Agrarische bedrijven ten oosten van het plangebied

Aan de oostzijde van het plangebied zijn de agrarische bedrijven op een grotere afstand gelegen. Kortste afstand tussen een agrarische bedrijf (bouwvlak) en het bestemmingsvlak 'Bedrijven' is 395 meter. Gelet op deze ruime afstand en de bij verordening vastgestelde hogere waarde voor de maximaal toegestane geurbelasting zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven niet in het geding en is tevens het leef- en verblijfsklimaat op het bedrijventerrein voldoende gegarandeerd.

Geurhinder (achtergrond)

Met het programma V-Stacks-Gebied is een berekening gemaakt van de achtergrondwaarden in en rond het plangebied. De agrarische bedrijven die zullen verdwijnen zijn uitgesloten van de geurberekening.

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ou _E /m ³	%	
1 – 3	< 5	Zeer goed
4 – 8	5 – 10	Goed
9 – 13	10 – 15	Redelijk goed
14 – 20	15 – 20	Matig
21 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
29 – 38	25 – 30	Slecht
39 – 50	30 – 35	Zeer slecht
51 – 65	35 – 40	Extreem slecht

Figuur 12: Achtergrond geurcontouren

Op grond van deze berekening is in het hele plangebied de achtergrondwaarde voor het overgrote deel tussen 4 en 9 ouE/m³ ligt. Dit betekent dat beoordeeld op (agrarische) geur de leefkwaliteit goed is.

Conclusie

In het bestemmingsplan is de milieuzone-geurzone opgenomen om te voorkomen dat geurgevoelige bestemmingen zich vestigen in de nabijheid van deze bedrijven en daarmee belemmerend zouden werken.

4.4. Natuurwetgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving en natuurbeleid. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Gelders Natuur Netwerk (GNN) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Op ruim drie kilometer ten zuiden van Bedrijventerrein De Klomp ligt het Natura 2000 gebied het Binnenveld. Het Natura 2000 gebied de Veluwe ligt op meer dan vijf kilometer oostelijk van De Klomp.

Direct aangrenzend aan de oostzijde van Bedrijventerrein De Klomp ligt de provinciale GNN. De ter plaatse na te streven doelen voor nieuw te vormen natuur zijn de genoemde kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen uit de omgevingsvisie Gelderland.

4.4.1. Flora- en faunawet

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 en vogels van de AMvB artikel 75¹. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

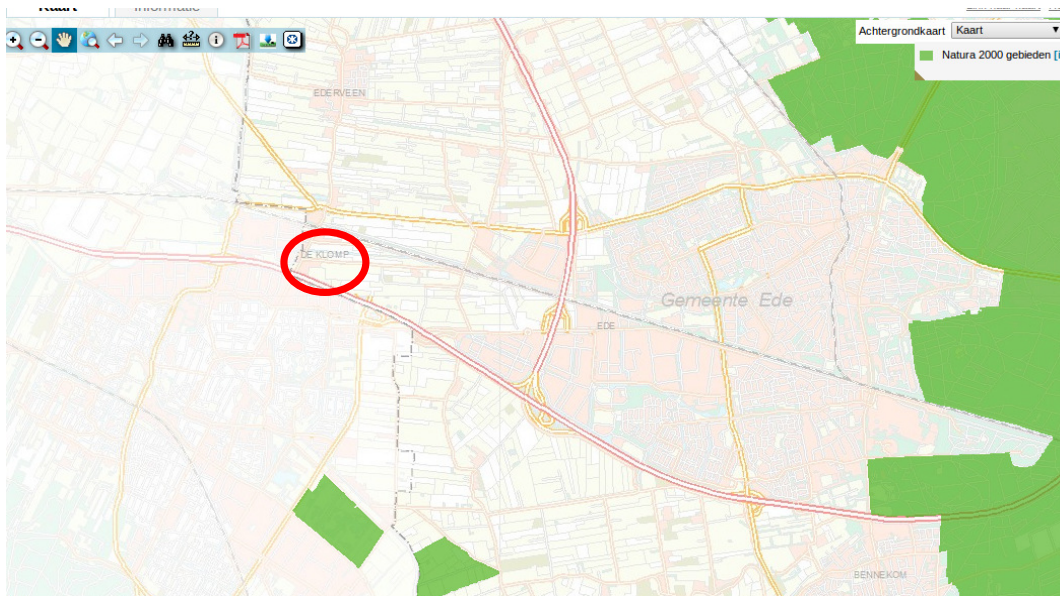
- *Artikel 8:* het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- *Artikel 9:* het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- *Artikel 10:* het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- *Artikel 11:* het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- *Artikel 12:* het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

4.4.2. Natuurbeschermingswet 1998

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

¹ Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.



Figuur 13: Het plangebied gelegen ten opzichte van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Binnenveld

Een van die effecten betreft stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- Hoofdstuk III, paragraaf 2a, Nbw 1998, dat voorziet in de opdracht tot vaststelling van het Programma aanpak stikstof (PAS);
- het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden van toepassing zijn;
- de Regeling programmatische aanpak stikstof, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormde jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. Het PAS beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het PAS verbindt ecologie met economie. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. Het programma bevat hiertoe maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen).

Op termijn voorziet het programma met deze gebiedsspecifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering. Het PAS is als zodanig en per gebied passend beoordeeld (gebiedsanalyses). De commissie voor de m.e.r. heeft in het toetsingsadvies van 29 mei 2015 positief over het MER/Pb over het PAS geadviseerd en daarbij gewezen op het belang van monitoring (rapportnummer 2752-143).

Situatie plangebied

De realisatie van Bedrijventerrein De Klomp veroorzaakt gezien de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden (zie figuur 13) geen directe effecten (geluid, mechanische verstoring, licht, enz.), maar mogelijk wel indirecte effecten op de Veluwe en het Binnenveld vanwege stikstofdepositie. Het verkeer dat van en naar het bedrijventerrein rijdt stoot gasvormige stikstofverbindingen uit, die een verzurende en/of vermestende werking hebben op gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in het Natura 2000-gebied.

De Natura 2000-gebieden Veluwe en Binnenveld zijn opgenomen in het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vanwege de stikstofgevoelige natuur die zich binnen deze gebieden bevindt. Voor deze gebieden is een gebiedsanalyse opgesteld waarin de effecten van stikstofdepositie onder het PAS en van herstelmaatregelen zijn onderzocht. De conclusie van dit onderzoek is:

Ondanks de overschrijding van de kritische depositiewaarden, wordt door de uitvoering van de herstelmaatregelen in dit gebied gewaarborgd dat in tijdvak 1 (tot 2021) geen verslechtering optreedt van de kwaliteit van de aangewezen habitattypen en habitats van soorten. Het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen van alle soorten en habitattypen, waarvoor dit gebied is aangewezen,

Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp

blijft door het uitvoeren van de herstelmaatregelen ook in de tijdvakken 2 en 3 mogelijk. Uit de gebiedsanalyses blijkt dat door middel van monitoring wordt gevolgd of de ontwikkelingen in de deelgebieden van de Veluwe zich voordoen zoals verwacht. Zo nodig vindt bijsturing plaats.

Met behulp van het rekeninstrument AERIUS is een berekening gemaakt van de toename van stikstofdepositie die door Bedrijventerrein De Klomp wordt veroorzaakt op de stikstofgevoelige gebieden binnen de Veluwe en het Binnenveld. De voor het project benodigde ontwikkelingsruimte is gelijk aan de toename van de stikstofdepositie per hectare per jaar die door de aanleg en de gewijzigde verkeersintensiteiten wordt veroorzaakt.

Het project Bedrijventerrein De Klomp is een prioritair project zoals bedoeld in artikel 19kn, eerste lid Nbw en is als zodanig (onder de oude benaming: ISEV A12 Ede West) opgenomen in de bijlage bij artikel 6 van de (herziene) Regeling programmatische aanpak stikstof. Hierdoor is in beginsel voldoende ontwikkelingsruimte voor het project Bedrijventerrein De Klomp gereserveerd. Op basis van het PAS en de conclusies uit de bijbehorende passende beoordeling, kan de ontwikkelingsruimte door de provincie Gelderland worden toegedeeld.

Het PAS is, inclusief de depositieruimte die binnen het programma beschikbaar is, in zijn geheel passend beoordeeld. De gebiedsanalyses, die onderdeel uitmaken van het programma, vormen de onderbouwing van de passende beoordeling op gebiedsniveau. In de gebiedsanalyses is voor de Natura 2000-gebieden Veluwe en Binnenveld onderbouwd dat, tegen de achtergrond van de effecten van de maatregelen die op grond van het programma worden getroffen, het gebruik van de depositieruimte, met inbegrip van ontwikkelingsruimte, die beschikbaar is voor (prioritaire) projecten, andere handelingen en overige ontwikkelingen, de natuurlijke kenmerken van de te beschermen habitattypen en leefgebieden van de soorten niet zal aantasten. In het kader van het PAS is een prognose gemaakt van de ontwikkeling van de stikstofdepositie in de periode van zes jaar waarvoor het programma wordt vastgesteld en voor de lange termijn tot 2030. Bij het bepalen van de totale te verwachten depositie is in AERIUS rekening gehouden met de cumulatieve bijdragen van alle emissiebronnen in Nederland en het buitenland, gebaseerd op een scenario van hoge economische groei en vaststaand en voorgenomen beleid. De totale te verwachten depositie is betrokken in de passende beoordeling van het gehele programma. De conclusie is dat bij de gegeven ontwikkeling van de stikstofdepositie de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Binnenveld niet worden aangetast. Via monitoring bewaken de bestuursorganen die het programma (mede) hebben vastgesteld of de totale depositie, alsmede de emissies van de te onderscheiden bronnen, zich inderdaad ontwikkelen conform de prognoses waar in het PAS vanuit is gegaan.

Aangezien het project Bedrijventerrein De Klomp als prioritair project is aangewezen is er zekerheid dat voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is binnen het PAS en dat geen significant negatieve effecten door stikstofdepositie optreden voor de instandhouding van de natuurdoelstellingen binnen de Veluwe en het Binnenveld.

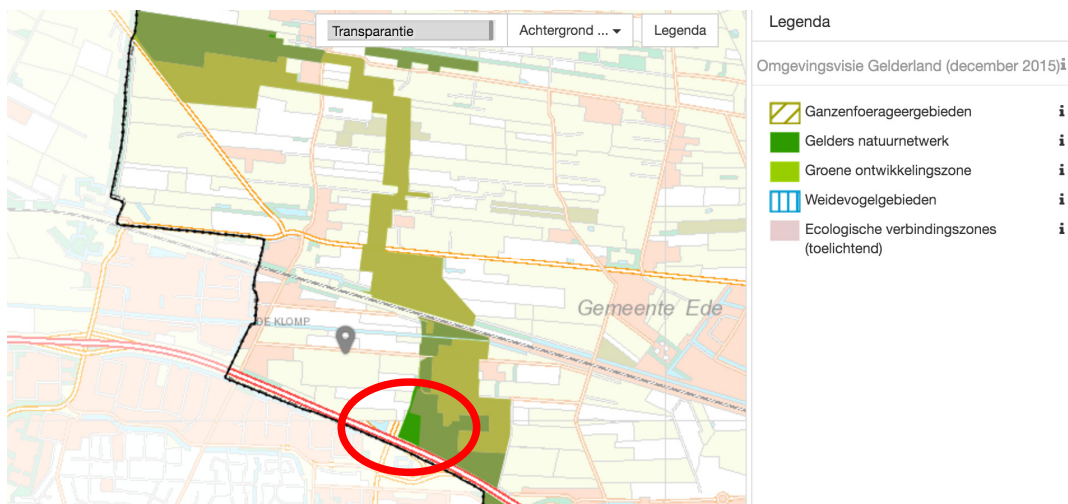
4.4.3. Gelders Natuur Netwerk (GNN)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS.

Naast het GNN bestaat het natuur netwerk uit nog twee onderdelen:

De Groene ontwikkelings zone (GO). De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Ecologische verbindingzones (EVZ). De EVZ's zijn een bijzonder onderdeel van de kernkwaliteiten van GNN en GO. Zij moeten voor een deel nog in de Groene Ontwikkelzone worden gerealiseerd. Doordat deze zones ook gebieden verbinden, kunnen de EVZ's in de GNN doorlopen.



Figuur 14: Ligging GNN t.o.v. het plangebied

Voor de GNN geldt de 'nee tenzij'-benadering. Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan wanneer er sprake is van redenen van groot openbaar belang én er geen reële alternatieven zijn. Toch zijn er in de verschillende onderdelen van het GNN nog wel ontwikkelingen mogelijk, met name in de GO en EVZ's en op plaatsen waarvoor geen specifieke natuurdoelen geformuleerd zijn. De kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen vormen hiervoor het toetsingskader. Ontwikkelingen zijn mogelijk, wanneer deze, de kernkwaliteiten van de GNN versterken en bijdragen aan de realisatie van de GNN. De provincie Gelderland heeft de wezenlijke kenmerken en waarden beschreven in de Omgevingsvisie Gelderland - Kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN.

4.4.4. Ecologisch onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkelingen op van De Klomp Oost zijn verschillende ecologische onderzoeken verricht. De plannen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn getoetst aan de relevante wetgeving, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het beleidskader voor het GNN. Natuurbalans en TAUW hebben hier verscheidene rapporten opgesteld. De onderstaande paragraaf is op die onderzoeken gebaseerd.

Gebiedsbescherming

De gemeente Ede heeft de ontwikkeling van De Klomp Oost in een breder verband laten toetsen aan de natuurwetgeving, zie hiervoor de rapportage van Brouwer (2009). Hieruit komt naar voren dat er geen Natura 2000 gebieden aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de ingreep en dat de planlocatie geen onderdeel uitmaakt van het GNN. De voorgenomen ontwikkelingen brengen geen directe negatieve effecten teweeg op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur.

Voor de GNN heeft de ontwikkeling een positief effect. De ecozone is door de gemeente Ede ingericht waarbij zoveel mogelijk is rekening gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de GNN en de potenties die het gebied te bieden heeft. Eventueel negatieve effecten van het bedrijventerrein op de GNN worden niet verwacht aangezien de huidige rondweg robuust is ingeplant met bosplantsoen. Deze zullen op termijn een groene afscheiding vormen tussen de GNN en het bedrijventerrein hierdoor zullen toename van geluid en licht worden weggenomen.

Soortbescherming

Vanwege het verlopen van de geldigheidsduur van de in 2003 aan de Flora- en faunawet getoetste ontwikkelingen (Meeuwissen et al. 2003), is de planlocatie opnieuw onderzocht door Natuurbalans in 2009 en 2012. In de rapportages (Brouwer 2009, 2010 en 2012) zijn de ontwikkelingen in de plangebied getoetst. De relevante bevindingen per soort hieruit voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn hieronder beknopt vermeld.

Huismus

Van huismus zijn in 2012 in totaal 135 paartjes vastgesteld binnen het onderzoeksgebied; 24 paartjes zijn waargenomen binnen het plangebied, drie paartjes binnen de begrenzing van de ecozone en de overige paartjes in het agrarisch gebied ten oosten van het plangebied en de ecozone.

Door de voorgenomen ingreep zullen vaste rust- en verblijfplaats en het leefgebied van de huismussen i.v.m. de sloop van de bestaande woningen worden aangetast.

Steenuil

Bij de inventarisatie in 2012 zijn in totaal acht territoria van steenuil vastgesteld; twee binnen het plangebied, één deels in de ecozone, vier in het agrarische gebied ten oosten van het plangebied en de ecozone, en één ten westen van het plangebied. Het landschap is vanwege het kleinschalige karakter en de afwisseling van weilanden, houtwallen en boerderijen uitermate geschikt voor deze soort. Ook binnen het plangebied is de soort afhankelijk van verschillende onderdelen. Knotwilgen en schuurtjes om te broeden of als zitpost. Weilanden, houtwallen en ruigtes om te foerageren.

Door de voorgenomen ingreep zullen de twee steenuil territoria binnen het plangebied worden aangetast.

Gewone dwergvleermuis

Kolonies, vliegroutes of essentieel foerageergebied van gewone dwergvleermuis zijn niet vastgesteld. Door het uitvoeren van de werkzaamheden treden de volgende effecten op:

- Vernietiging van twee paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- Vernietiging van een paarverblijfplaats gecombineerd met een (mogelijke) kleine zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal er, vanwege het voorkomen van bovengenoemde soorten, sprake zijn van het overtreden van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag ingevolge de Flora- en faunawet en het treffen van mitigerende maatregelen om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats te waarborgen is noodzakelijk.

4.4.5. Ontheffingsaanvraag en mitigerende maatregelen

De ontheffing voor het Bedrijventerrein De Klomp (FF/75C/2013/0125), is inmiddels verkregen van de Dienst Regelingen (Ministerie van EZ) op basis van het Mitigatie-, Compensatie- en Activiteitenplan (Natuurbalans, Brouwer, 2013).

Dienst Regelingen heeft het activiteitenplan beoordeeld en besloten dat een ontheffing noodzakelijk is. Voor het bedrijventerrein is deze inmiddels verleend op 28 augustus 2013. De voorwaarden die in de ontheffing genoemd worden zijn uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol (Natuurbalans, vd Koppel 2013).

De belangrijkste voorwaarden uit deze ontheffing worden hieronder beknopt weergegeven per soort:

Huismus

De geplande ontwikkeling van het Bedrijventerrein De Klomp en de daarmee gepaard gaande sloop van boerderijen heeft een negatief effect op de aanwezige populatie huismussen.

Daarom zijn de volgende maatregelen vereist:

- Minimaal drie maanden voor de sloop van de huidige bebouwing met nestlocaties van huismus, worden alternatieve nestgelegenheden voor minimaal 42 paar huismussen aangeboden, in de vorm van houtbetonnen nestkasten, vogelvides, of metselstenen, of (als tijdelijke maatregel) houten nestkasten.
- Tijdelijke nestgelegenheden aanbieden op vier locaties.
- Permanente nestgelegenheden aanbieden bij de woningen aan de oostkant van de Veenendaalseweg en op het toekomstige bedrijventerrein.
- Voldoende geschikt habitat, in de vorm van hagen, ruigtes en overhoekjes, aanbieden conform het inrichtingsplan van het Bedrijventerrein De Klomp.
- Buiten de kwetsbare periode van voortplanting (globaal april t/m augustus), buiten koudeperiodes én voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied ongeschikt gemaakt te worden voor huismus om te broeden.

Steenuil

De geplande ontwikkeling van het Bedrijventerrein De Klomp heeft een negatief effect op twee steenuil-territoria. Daarom zijn de volgende maatregelen vereist:

- Minimaal drie maanden voordat de knotwilgen worden gekapt en de beoogde boerderijen gesloopt worden (waarin de steenuilen hun vaste rust- en verblijfplaats hebben), dienen er binnen het plangebied of in het aangrenzende gebied 10 nieuwe nestvoorzieningen voor steenuil, in de vorm van steenuilkasten, -torens of toegang tot gebouwen, aangebracht te worden, conform het inrichtingsplan ten behoeve van steenuil. Deze kasten zijn reeds opgehangen in het compensatie gebied in 2014.
- Naast aanbod van nestgelegenheid, dient 24 hectare vervangend leefgebied te worden ingericht met voldoende voedselkwaliteit en dekking voor steenuil. In het inrichtingsplan van het natuurontwikkelingsgebied, de percelen ten oosten van het natuurontwikkelingsgebied en het agrarisch gebied direct ten noorden van de spoorlijn zijn de benodigde maatregelen verwerkt. In de nieuwe situatie komt er ruimte voor hagen, singels, knotbomen, boomgaarden, extensief grasland en extensief agrarisch gebied. Het grootste deel van het ter compenseren leefgebied is reeds ingericht

in 2014 zoals aangeven in het mitigatie, compensatie en activiteitenplan. Een onderdeel van de compensatie moet nog worden gerealiseerd op het perceel langs de Pakhuisweg (kadastraal nummer EDE01M177).

- Buiten de kwetsbare periode van voortplanting (globaal februari t/m augustus) én voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied ongeschikt gemaakt te worden voor steenuil om te broeden. Dit houdt in dat bestaande en eventueel ook potentiële nestlocaties verwijderd worden.

Perceel pakhuisweg (EDE01M177 oppervlakte ca. 2 ha)

Het perceel ten westen van de Pakhuisweg is gelegen direct langs de A12.



Figuur 15: Perceel Pakhuisweg (kadastraal nummer EDE01M177)

Het perceel is opgenomen in het compensatieplan voor de steenuil. Op basis van dit compensatieplan is de ontheffing verleend om de twee steenuil leefgebieden te verplaatsen van het toekomstige BT de Klomp naar en rond de ecozone ten oosten van de rondweg. Het verplaatsen van deze steenuilen was een groot risico voor de realisatie van BT de Klomp. Aangezien dit perceel is opgenomen in het compensatieplan op basis waarvan de ontheffing is verleend is er een wettelijke verplichting vanuit de Flora- en Faunawet om dit perceel in te richten zoals is aangegeven in het compensatieplan. De huidige inrichting is niet geschikt als leefgebied door gebrek aan voedsel en dekking voor de steenuil. Door het perceel extensiever te beheren (minder maaien, geen mest of alleen ruige stalmest) en kleinschaliger te maken door aanplant van houtwallen en knotbomen zal het wel geschikt leefgebied voor de steenuil vormen.

Daarnaast is het perceel, en de omliggende percelen, aangeduid in de provinciale omgevingsvisie als onderdeel van het Gelderse Natuur Netwerk (GNN, de voormalige EHS). Met de realisatie van de Groene Grens aan de zuidzijde van de A12 en de realisatie van de Ecozone de Klomp aan de noordzijde van de A12 zou er een goede ecologische verbinding onder de A12 ontstaan. Er is door de gemeente al in een vroeg stadium bij de verbreding van de A12 op aangedrongen op een ecopassage onder de A12 te realiseren. Deze ecopassage is door RWS dan ook gerealiseerd en komt uit op dit perceel. Om deze ecopassage te laten functioneren is het perceel een sleutelperceel. Dit is de enige schakel die nog ontbreekt om de ecologische verbinding onder de A12 tot stand te brengen.

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkeling van het Bedrijventerrein de Klomp heeft een negatief effect op de gewone dwergvleermuis. Daarom zijn de volgende maatregelen vereist:

- Voordat de huidige bebouwing, bestaande uit boerderijen en schuren, gesloopt wordt, dienen er binnen het plangebied of in het aangrenzende gebied minimaal 8 nieuwe zomer- en/of paarverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis gerealiseerd te worden.
- Aangezien het niet mogelijk is om voldoende permanente alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden voordat de boerderijen worden gesloopt en het bedrijventerrein wordt ontwikkeld, is het noodzakelijk om tijdelijke verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten aan te bieden op vier locaties.
- Permanente voorzieningen moeten worden aangeboden bij de woningen aan de oostkant van de Veenendaalseweg en op het toekomstige bedrijventerrein.
- Aanvullende voorwaarden zijn opgenomen in de ontheffing FF/75C/2013/0125. Een uitgebreidere

toelichting van de voorwaarden en maatregelen is te vinden in het ecologisch werkprotocol.

Aanvulling natuuronderzoek

In de jaren 2009 en 2012 is er reeds natuuronderzoek voor bestemmingsplan uitgevoerd. Het ecologische onderzoek (onderdeel Ffwet) is in het voorjaar van 2016 geactualiseerd. Uit deze quick scan is gebleken dat er in de tussenliggende periode geen nieuwe potenties zijn ontstaan voor streng beschermde flora en fauna. Het is niet nodig om met meer of andere streng beschermde soorten rekening te houden dan:

- gewone dwergvleermuis;
- huismus;
- steenuil.

Daarmee is er geen sprake van aanvullende negatieve effecten ten aanzien van wettelijk streng beschermde soorten zoals bedoeld in de Flora- en faunawet uitgesloten. De betreffende soorten worden reeds gedekt door de verleende ontheffing Flora- en faunawet. Zodoende is een nieuwe of aanvullende ontheffingsaanvraag niet aan de orde.

Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein mits bovenstaande maatregelen en voorwaarden in acht worden genomen.

De voorgenomen ontwikkelingen brengen geen directe negatieve effecten teweeg op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien het project Bedrijventerrein De Klomp als prioritair project is aangewezen is er zekerheid dat voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is binnen het PAS en dat geen significant negatieve effecten door stikstofdepositie optreden voor de instandhouding van de natuurdoelstellingen binnen de Veluwe en het Binnenveld.

4.5. Archeologie

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede² en in (de omgeving van) het plangebied uitgevoerd archeologisch vooronderzoek.³

Kenmerkend voor de ligging van het plangebied in het landschap van de zuidelijke Gelderse Vallei zijn de welvende dekzandruggen in de ondergrond. Vanwege hun gunstige, hoge ligging in landschappelijke gradiëntzones kozen mensen dit soort zandopduikingen al vanaf de Vroege Steentijd als vestigingsplaats. Ondanks de hoge verwachting in delen van het plangebied zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (een) intacte archeologische vindplaats(en) vastgesteld. Veelal hebben diepe mechanische bodembewerkingen de bodem verstoord. De archeologische verwachting op de CHW kan op basis van het uitgevoerde veldonderzoek in vrijwel het hele plangebied naar laag worden bijgesteld.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het Bedrijventerrein De Klomp mogelijk gemaakt. Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

² Zie voor meer info RAAP-rapport 2500 (2013), in te zien via www.ede.nl

³ Zie voor meer info RAAP-rapport 936 (2003), RAAP-notitie 4039 (2011), RAAP-notitie 4418 (2013) en RAAP-notitie 4769 (2014).

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.6. Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Het college van Burgemeester en wethouders heeft de bodemkwaliteitskaart vastgesteld op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Alle gronden voor zover in eigendom van de gemeente zijn geheel onderzocht. Uit deze onderzoeken volgt dat in de boven- en ondergrond lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Ook voor dit deel geldt dat er regelmatig zware metalen sterk verhoogd zijn gemeten. Dergelijke gehalten komen vaker voor op het grondgebied van de gemeente Ede en geven geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. Het grondwater mag echter niet voor consumptie worden gebruikt. Op een aantal locaties moet een sanering plaatsvinden of zijn er aandachtspunten.

Op het terrein tussen Griftweg 2a en Griftweg 4 ligt een gedempte sloot. Hierbij zijn PAK en zink sterk verhoogd aangetoond. Het gaat om < 25 m3 grond. De gemeente is bevoegd gezag.

Op de Griftweg 5 is in één peilbuis een sterk verhoogd gehalte met minerale olie en xylenen aangetoond. De verontreiniging is afgeperkt en is zeer beperkt in omvang (< 100 m3) waardoor de gemeente het bevoegde gezag is. Mogelijk is er onder de huidige werkplaats een gedempte sloot aanwezig. Ten oosten van deze locatie is ook een gedempte sloot aanwezig. Het dempingsmateriaal kent sterk verhoogde gehalten aan zink en matig verhoogde gehalten PAK en minerale olie.

Aan de Veenendaalseweg 59 is ter plaatse een gedempte sloot nog nader onderzoek nodig naar de omvang van een verontreiniging met onder andere zink, koper en cadmium. Het gaat hier waarschijnlijk om een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bij de opstallen aan de Trapjesweg 2 is een matige verontreiniging met barium gemeten. Formeel is er nader onderzoek nodig, maar de verontreiniging is gerelateerd aan het bodemvreemde materiaal in dit monster. Het bodemvreemde materiaal moet wel apart worden ontgraven. Deze verontreinigingen worden voorafgaand aan de ontwikkeling gesaneerd.

Conclusie

Het overgrote deel van het toekomstige bedrijventerrein is onderzocht. Over het algemeen zijn er alleen lichte verontreinigingen aanwezig. Op een paar percelen zijn verontreinigingen aanwezig die gesaneerd moeten worden. Het gaat hierbij vooral om verontreinigingen in de vaste bodem. Een deel van de onderzoeken is inmiddels verouderd en wordt ter zijner tijd geactualiseerd.

Voorafgaand aan de ontwikkeling worden de benodigde saneringen uitgevoerd. Het gaat in vrijwel alle gevallen om relatief kleine saneringen.

4.7. Explosieven

Ten tijde van WOII hebben in en rondom het plangebied diverse oorlogshandelingen plaatsgevonden. Zo hebben er bombardementen op het spoor plaatsgevonden, hebben er mijnevelden gelegen en was er sprake van artilleriegeschut. Op basis hiervan is het gebied mogelijk verdacht op aanwezigheid van conventionele explosieven (hierna CE).

Uit het vooronderzoek CE staat het volgende hierover beschreven:

11 mei 1940: Duitse aanval op De Klomp via de weg Ede-Veenendaal, met zware gevechten en artillerievuur op de Ned. posities. Deze Ned. posities bevonden zich buiten de gemeentegrenzen van Ede. Daarom geen aanleiding voor verschoten Duitse geschutgranaten binnen de gemeentegrenzen. Waar de verschoten Ned.

geschutgranaten op de oprukkende Duitse troepen precies terecht zijn gekomen is niet uit het ingewonnen feitenmateriaal te herleiden, maar het is waarschijnlijk dat de granaten zijn verschoten op troepen die zich op de (kunst)weg Ede - De Klomp bevonden.

11/12 mei 1940: Opnieuw een Duitse aanval op De Klomp, waarbij zwaar is gevochten langs de verkeersweg Ede - De Klomp en bij de daar ten zuiden van lopende spoorbaan.

Daarnaast is het spoor van Ede tot de gemeentegrens voorbij De Klomp is tijdens WO-II herhaaldelijk aangevallen, waarbij een groot aantal kraters aan weerszijden van het spoor zijn waargenomen op luchtfoto's uit 1944 en 1945, vanaf hm 73,2 tot aan de westelijke gemeentegrens.

Een Algemene Risico-analyse CE (ARA) is uitgevoerd waarbij o.a. is gekeken naar naoorlogse grondgebonden handelingen en is berekend tot welke diepte eventuele CE aanwezig kunnen zijn. Uit de uitkomsten van deze bureau studie blijkt dat er inderdaad nog gebieden zijn die verdacht worden van het voorkomen van explosieven. Voorafgaand aan de ontwikkeling wordt hiernaar onderzoek verricht.

4.8. Brandweer

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

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven. Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Besluit veiligheidsregio's. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied.

Daarnaast geeft de Brandweer aan dat het niet is toegestaan om doodlopende wegen langer dan 40 meter aan te leggen. Tot slot moet gewaarborgd zijn dat ieder bedrijfsperceel goed ontsloten kan worden voor de hulpdiensten.

4.9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Het GR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Wettelijk kader

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

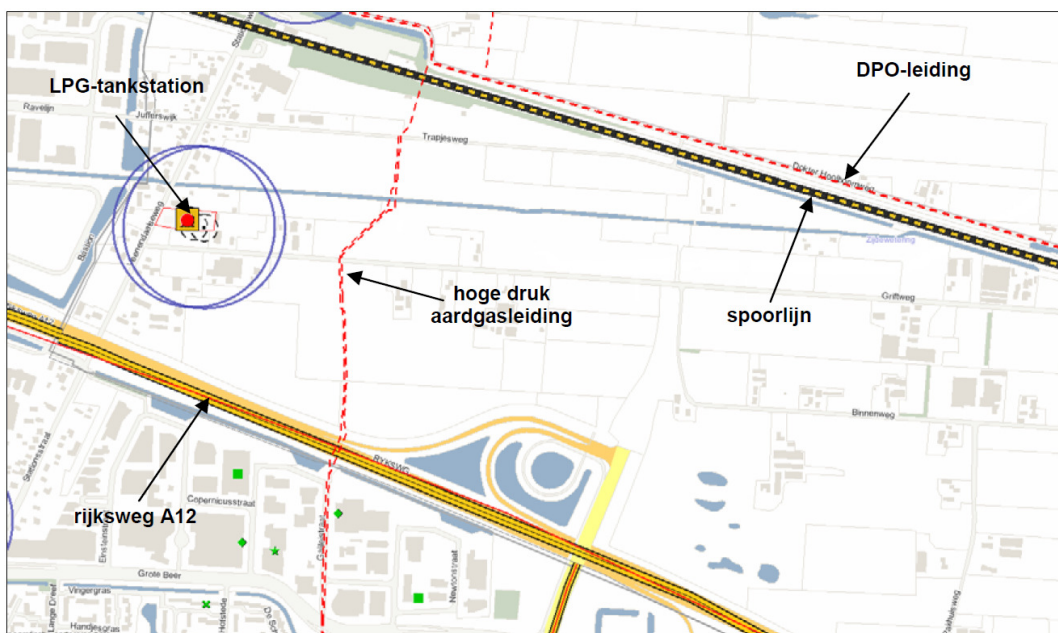
Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet schrijven voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet ontwikkeld. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het Basisnet zijn de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een aantal risicobronnen, te weten de spoorlijn Utrecht-Arnhem, twee hoge druk aardgastransportleidingen, de DPO-leiding die ten noorden van en parallel aan de spoorlijn is gelegen, de rijksweg A12, de rondweg en het LPG-tankstation aan de Veenendaalseweg. Volgend figuur geeft een overzicht van de ligging van het plangebied en de risicobronnen in de directe omgeving.



Figuur 16: risicobronnen bij plangebied (Bron: www.risicokaart.nl)

Vanwege de aanwezigheid van deze risicobronnen is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport 'Toetsing bestemmingsplan "De Klomp Oost" aan externe veiligheid' van 17 augustus 2011, met projectnummer 239869 110726 – HC18 (revisie 01), opgesteld door Save uit Deventer. Naar dit rapport wordt in onderstaande tekst verwezen.

Rijksweg A12

De rijksweg A12 ligt ten zuiden van het plangebied. Uit het onderzoek volgt dat geen PR 10^{-6} contour wordt berekend. PR-knelpunten zijn dan ook niet aan de orde. Uit de groepsrisicoberekeningen volgt dat het GR ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt. Het GR bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 0,032 maal de

oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico ver onder de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid (0,1 maal de oriëntatiewaarde) ligt en geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Rondweg De Klomp

De recent aangelegde rondweg loopt ten noorden en ten oosten rond het plangebied. Uit het onderzoek volgt dat geen PR 10^{-6} contour wordt berekend. PR-knelpunten zijn dan ook niet aan de orde. Uit de groepsrisicoberekeningen volgt dat het GR ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt. Het GR bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 0,003 maal de oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico ver onder de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid (0,1 maal de oriëntatiewaarde) ligt en geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Spoorweg Utrecht-Arnhem

Het plangebied lag binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht-Arnhem waar in het verleden transport van gevaarlijke stoffen plaatsvond. Het Basisnet regelt voor heel Nederland over welke sporen, wegen en wateren de gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. De spoorlijn Utrecht-Arnhem is niet opgenomen in het Basisnet, waardoor er geen regulier vervoer van gevaarlijke stoffen meer plaatsvindt over dit spoor. Daarmee vervallen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en is een verantwoording van het groepsrisico vanwege het spoor niet aan de orde.

Hoge druk aardgasleidingen

Dwars door het plangebied lopen twee hoge druk aardgasleidingen. Uit het onderzoek volgt dat geen PR 10^{-6} contour wordt berekend langs de buisleidingen. PR-knelpunten zijn dan ook niet aan de orde. Uit de groepsrisicoberekeningen volgt dat het GR ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt. Het GR ligt zelfs onder de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid (0,1 maal de oriëntatiewaarde) en vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

DPO-leiding

Parallel aan en ten noorden van de spoorlijn ligt een kerosineleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). De leiding ligt buiten het plangebied. Het invloedsgebied van de buisleiding wordt bepaald door een plasbrand en bedraagt circa 40 meter en overlapt daarmee niet het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de DPO-leiding geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

LPG-tankstation

Aan de westkant van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen aan de Veenendaalseweg 45A. De PR 10^{-6} -contour ligt ver buiten het plangebied. Het invloedsgebied van 150 meter (gerekend vanaf het vulpunt) overlapt het plangebied voor een klein deel. Gezien de minimale overlapping heeft het bestemmingsplan geen significante invloed op het groepsrisico.

Momenteel zijn plannen in voorbereiding om het tankstation te amoveren, waardoor het externe veiligheidsrisico in zijn geheel komt te vervallen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor geen van de risicobronnen een overlapping van de PR 10^{-6} contour met het plangebied plaatsvindt. Het groepsrisico overschrijdt nergens de oriëntatiewaarde en ook niet de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid. Het GR neemt wel toe als gevolg van de realisatie van beperkt kwetsbare objecten binnen het plangebied. Gezien het lage groepsrisico en de geringe toename (minder dan 10%) is een verantwoording niet aan de orde en vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10. Geluid

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende

situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg of spoorweg respectievelijke 63 en 68 dB.

Beschouwing plangebied

Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt (deels) binnen de geluidszone van de A12, de rondweg en de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Voorliggend bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaai is dan ook niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaaai vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Industrielawaai

Op het nieuwe Bedrijventerrein De Klomp wordt de vestiging van geluidzoneringsplichtige bedrijven (zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder (Wgh) en benoemd in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht) uitgesloten. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder voor industrielawaai is dan ook niet aan de orde. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten wegverkeerslawaaai en industrielawaai geen belemmering vormen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

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.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12. Energie

Voor het bedrijventerrein A12 als geheel heeft de gemeente Ede als doelstelling geformuleerd om minimaal 20% van het energieverbruik op het bedrijventerrein duurzaam op te wekken. De bouw, in 2015, van twee windturbines aan de rand van BTA12-zuid langs de A30 realiseert deze doelstelling al voor een belangrijk deel. Ook het in 2011 aangelegde collectieve bodemenergie-systeem (Warmte-Koude-opslag(WKO)) in de eerste twee fasen van het bedrijventerrein draagt daartoe bij. Beide maatregelen tellen ook mee voor de beoordeling van de duurzaamheid van de derde fase (Bedrijventerrein De Klomp).

Binnen het plangebied van het Bedrijventerrein De Klomp kunnen deze maatregelen niet gerealiseerd worden. Voor windturbines ontbreekt hier een geschikte locatie. Het karakter van een gemengd bedrijventerrein in combinatie met de onzekerheden in fasering maken realisatie van een collectief duurzaam energiesysteem, zoals WKO, onrendabel. Individuele WKO-systemen zijn mogelijk wel een aantrekkelijke optie voor bedrijven. Dit ook om los te komen van de afhankelijkheid van aardgas. Bij de bouw van de bedrijfsgebouwen moeten ondernemers voldoen aan de wettelijke energieprestatie-eis voor utiliteitsgebouwen (EPC-utiliteit).

4.13. Water

Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben de ambitie om duurzaam om te gaan met de waterhuishouding in het ISEV-gebied (Ede-Veenendaal). Beide partijen hebben in 2002 conform landelijke beleidslijnen een waterstructuurvisie opgesteld.

Ten behoeve van de verdere uitwerking van de waterstructuur is voor de 'bedrijventerreinen A12 Ede-Veenendaal' een waterhuishoudingsplan opgesteld, waarin is ingegaan op onderwerpen als het toekomstige watersysteem (peilbeheer, hemelwatersysteem) en de waterberging. De hoofdlijn van 'omgaan met water' in het Bedrijventerrein De Klomp kan hieruit herleid worden.

Huidige situatie

In het plangebied is sprake van vrije afwatering. De Griftweg fungeert hierbij als noord-zuid waterscheiding. Het gebied ten noorden van de Griftweg (DKO-N) watert af op de Zijdewetering. De Zijdewetering doorsnijdt dit gebied in oostwestelijke richting. Het gebied ten zuiden van de Griftweg (DKO-Z) watert af in zuidelijke richting op de afwateringssloot van Rijkswaterstaat. Deze watergang gaat via een duiker onder de A12 door en sluit aan op het watersysteem van Veenendaal.

Toekomstige situatie

Een belangrijke ambitie bij de inrichting van het plangebied is het scheiden van waterstromen, zowel in watersysteem als -keten. Het scheiden van waterstromen vindt plaats door de waterstructuur, afvoersituatie en peilbeheer hierop aan te passen.

Ten aanzien van het watersysteem blijft de tweedeling door de Griftweg in het plangebied bestaan. Daarbij wordt het overtollig regenwater van het bedrijventerrein DKO-N en het noordelijk deel van de rondweg – via bergingsvoorzieningen – afgevoerd via de Zijdewetering. In de Zijdewetering zelf mag geen hemelwater worden geborgen afstromend van verharde oppervlakken van DKO-N en de rondweg. Het overtollige regenwater van het bedrijventerrein DKO-Z en het zuidelijk deel van de Rondweg en oprit naar de A12 wateren af via het watersysteem van Veenendaal.

Oppervlaktewater

Het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater geborgen binnen het plangebied en vervolgens afgevoerd via de Zijdewetering en de afwateringssloot van Rijkswaterstaat. Gezien de grondwaterstanden in het gebied wordt het hemelwater geborgen in oppervlaktewater. De hoofdwaterstructuur is bestemd als "Water". De overige watergangen worden gerealiseerd binnen de bestemmingen "Groen" en "Bedrijventerrein".

Het benodigd oppervlak aan open water wordt berekend volgens de eisen van gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe (WVV). Randvoorwaarde is dat er voldoende berging is bij een T=10

gebeurtenis (40 mm neerslag, statisch), waarbij een maximale peilstijging van 40 centimeter is toegestaan.

Het oppervlaktewater grenzend aan de zuidzijde van het bedrijventerrein langs de oprit A12 wordt met de huidige bermsloot langs deze oprit gecombineerd zodat dit één waterlichaam wordt.

Riolering

In het plangebied wordt onderscheidt gemaakt in drie waterstromen; vuilwater (DWA), regenwater van (terrein)verhardingen (RWA-terrein) en regenwater van dakvlakken (RWA-dak).

- DWA
Het vrijkomende afvalwater wordt via pompgemalen afgevoerd naar de RWZI. Het is niet mogelijk onder vrij verval af te voeren naar de RWZI.
- RWA-terrein
Het afstromend regenwater van (terrein)verhardingen wordt afgevoerd via een verbeterd gescheiden stelsel. Bij een verbeterd gescheiden stelsel wordt de 'first flush', het meest vervuilde water, afgevoerd naar de RWZI. Het overige water stort over op het oppervlaktewater.
- RWA-dak
Het afstromend regenwater van dakvlakken wordt afgekoppeld naar oppervlaktewater.

Grondwaterneutraal bouwen

Volgens de grondwatertrappenkaart is in de huidige situatie de ontwatering van een deel van de gronden onvoldoende, om in gebruik te nemen als bedrijventerrein. In het streven naar duurzaamheid is gekozen voor (minimaal) ophogen in combinatie met drainage, om voldoende ontwatering te bewerkstelligen. Voor zover de bedrijfsvoering dit toelaat, wordt uitgegaan van kruipruimteloos bouwen. Ondergrondse constructies zoals laadkuilen, zullen waterdicht worden uitgevoerd. Hiermee wordt afgeweken van de traditionele manier van bouwrijp maken door middel van peilverlaging.

Kavels

Gestreefd wordt om zoveel mogelijk oppervlaktewater langs de bouwkavels te realiseren, zodat de aanleg van riolering (ten behoeve van dakwater) naar het oppervlaktewater wordt beperkt. In dat geval kunnen de kavels dan direct het dakwater afvoeren naar oppervlaktewater.

Gasleiding

Het plangebied wordt in noordzuidelijke richting doorsneden door twee gasleidingen. Aan beide zijdes hiervan wordt een breedte van 4 meter boven de gasleiding vrijgehouden. Hier mag geen oppervlaktewater of waterpartij worden toegepast.

4.14. Beheer en onderhoud watergangen

Zijdewatering

De Zijdewatering is in eigendom bij het waterschap en zij voert zowel onder als boven de waterspiegel het onderhoud uit. Onder de waterspiegel wordt het onderhoud varend uitgevoerd. Hiervoor dienen de bruggen varend te passeren zijn. Boven de waterspiegel voert het waterschap het onderhoud rijdend uit. Hiervoor dienen aan beiden zijden van de Zijdewatering onderhoudspaden aanwezig te zijn met een minimale breedte van 5 meter. Dit is ook zo vastgelegd in regelgeving en het toetsingskader voor vergunningverlening van het waterschap. Het waterschap geeft er de voorkeur aan dat deze onderhoudsstroken in de openbare ruimte komen te liggen. Mocht een onderhoudsstrook toch op uitgeefbaar terrein komen te liggen dan dienen de beperkingen vanuit de regelgeving van het waterschap vastgelegd te worden in een zakelijk recht.

Water rondweg

Voor de rondweg en de daarbij horende watergangen is reeds een keurvergunning verkregen. Hierin is met het voormalige waterschap Vallei en Eem afgesproken dat het water langs de rondweg boven de Griftweg varend wordt onderhouden. Water langs de rondweg ten zuiden van de Griftweg wordt rijdend onderhouden. Aan de zijde van de rondweg ligt een onderhoudsstrook, aan de bedrijvenkant ligt een fietspad met berm van waar onderhoud gepleegd kan worden.

Voor het varend onderhoud worden bootinlaatplaatsen gemaakt. WVV is verantwoordelijk voor onderhoud vanaf waterspiegel en daaronder, gemeente is verantwoordelijk voor de taluds boven de waterspiegel.

Water bedrijventerrein

Het water op het bedrijventerrein wordt bij voorkeur varend onderhouden. Bij korte watersingels vindt rijdend onderhoud plaats. WVV is verantwoordelijk voor onderhoud vanaf waterspiegel en voert dit bij voorkeur varend uit. Bij korte watersingels vindt rijdend onderhoud plaats. De gemeente is verantwoordelijk voor de taluds boven de waterspiegel en voert rijdend onderhoud uit.

Voor het rijdend onderhoud van de watergangen en bergingsvijvers dient een onderhoudsstrook aanwezig te zijn. In de profielen (Beeldkwaliteitsplan) is rekening gehouden met een overrijdbaar talud aan beide zijden

van de watergangen. Bij een overrijdbaar talud is de taludhelling minimaal 1:3 en minimaal 4,5 meter breed. De inrichting moet voldoen aan de door WVV aan te geven richtlijnen.

Voor de waterkwaliteit dienen de afmetingen en diepte van de watergangen voldoende groot te zijn. Tevens dient de toepassing van lange duikers (> 30 meter) te worden beperkt en dienen de oevers bij voorkeur een flauw talud (1:3) te hebben.

5. Juridische aspecten

5.1. Inleiding

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

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

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

5.2. Hoofddopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Daarnaast is er één dubbelbestemming opgenomen en meerdere gebiedsaanduidingen. Daarnaast zijn er verschillende functieaanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

Ontwikkeling

Het bestemmingplan is enerzijds gericht op ontwikkeling. De hoofddopzet van het bestemmingsplan is het bieden van een zo flexibel mogelijk planologisch basis voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Daarbij is de regeling zo sober mogelijk opgetuigd om de uitgifte van bedrijventerrein zo min mogelijk te frustreren.

Bestaande functies

Het bestemmingsplan biedt anderzijds een actueel planologisch kader voor de bestaande / te handhaven functies. Binnen het plangebied zijn verschillende percelen aanwezig die de gemeente niet in eigendom verworven heeft. Dit is een woning in de ecozone en verschillende bedrijvigheden aan de oostzijde van de kern De Klomp. In dit bestemmingsplan is de keuze gemaakt om deze functies conserverend te bestemmen. Dit betekent dat uitsluitend het huidige toegestane planologische gebruik mogelijk is. Zie ook hoofdstuk 3.8.

Hoofddopzet

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

5.3. Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor een deel van perceel Veenendaalseweg 59. Het perceel valt namelijk in twee bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan de Klomp uit 2008 (met daarin de bestemming Agrarisch) en het bestemmingsplan ISEV 2004. Binnen bestemmingsplan ISEV had het grootste deel van het perceel de bestemming 'bedrijventerrein nader uit te werken'. Ook op het gedeelte waar zich thans het agrarische bedrijf en zorgboerderij bevindt. Gelet op het feit dat niet verwacht wordt dat binnen de planperiode van tien jaar dit meest westelijke deel van het perceel als een bedrijfskavel gebruikt gaat worden, is de huidige agrarische bestemming van het perceel opgenomen. Daarbij zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan afgestemd op de voorschriften van de Klomp uit 2008. Daarbij is in de gebruiksregels nadrukkelijk bepaald dat een zorgboerderij (hier nu aanwezig) is toegestaan binnen de bestemming Agrarisch.

Bedrijf-Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de planologische inpassing van het bestaand nutsgebouwtje nabij het station Veenendaal-De Klomp.

Bedrijventerrein

Deze bestemming is opgenomen om de ruimtevraag naar bedrijfskavels te faciliteren. Deze bestemming is gepositioneerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- 1 De aangekochte gronden van de gemeente worden zoveel mogelijk bestemd ten behoeve van ontwikkelingsmogelijkheden voor het nieuwe bedrijventerrein;
- 2 De gronden ten behoeve van het bedrijventerrein worden zoveel mogelijk langs de ontsluitingswegen (A12 en de nieuwe rondweg) gelegd;
- 3 De gronden ten behoeve van het bedrijventerrein mogen niet ondoelmatig en versnipperd over het plangebied verdeeld worden; een aaneengesloten bedrijventerrein dat een logische ruimtelijke structuur heeft is uitgangspunt.

Ook is deze bestemming gehanteerd voor een deel van het bedrijventerrein dat een conserverende bestemmingsplanregeling kent.

Binnen deze bestemming zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Voor zover er sprake is van bestaande bedrijfswoningen zijn deze op de verbeelding als zodanig aangeduid.

Groen

Deze bestemming is opgenomen om de natuurlijk ingerichte groenzone tussen de kern de Klomp en het plangebied planologisch te verankeren. Via een aanlegvergunningstelsel wordt gewaarborgd dat de zone in stand gelaten wordt.

Natuur

Deze bestemming is bedoeld voor de planologische inpassing van de ecozone. De aanleg van deze zone vloeide als verplichting voort uit het ISEV bestemmingsplan. Tevens is het gebied ingezet voor mitigerende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet. Meer specifiek zal in deze zone foerageergebied voor de steenuil gecompenseerd worden. De instandhouding van de natuurkwaliteiten zal met een aanlegvergunningstelsel gewaarborgd worden.

Verkeer en Verkeer-Railverkeer

Deze bestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de planologische inpassing van bestaande (spoor)wegen.

Ook ligt de bestemming Verkeer op de hoofdverkeersstructuur van het nieuwe bedrijventerrein en de aansluitingen naar de toekomstige percelen van fase 2.

Water

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande watergang de Zijdewetering en de waterlopen langs de rondweg en de A12. Deze waterlopen zijn nodig om te voorzien in voldoende waterberging.

Wonen

De bestemming is opgenomen om de bestaande woning op het perceel Griftweg 11 planologisch in te passen.

Leiding-Gas

Het aanwezige hoofdgasleidingtracé in het plangebied is planologisch verankerd door middel van een dubbelbestemming. Deze bestemming regelt dat er geen bebouwing gerealiseerd kan worden op de aangewezen gronden mits het behoud van een veilige ligging en continuïteit van de leiding is gewaarborgd.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1. Inleiding

De toelichting van een bestemmingsplan moet inzicht bieden in de uitvoerbaarheid van het plan. Hieronder valt ook de economische uitvoerbaarheid. Dit onderwerp valt uiteen in twee onderdelen: een duiding waarom gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt gemaakt en de hoofdlijnen van de grondexploitatie van de nieuwe ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden deze twee aspecten behandeld.

6.2. Exploitatieplan

Het bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk die vallen onder de lijst die artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft. Het bestemmingsplan schept vooral bouwmogelijkheden die vallen onder de categorie bouwplannen 'de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen'. Bij percelen voor bedrijfsbebouwing is van belang, dat het bouwplan een hoofdgebouw betreft. Ondergeschikte bouwwerken spelen geen rol voor het kostenverhaal. Het begrip 'hoofdgebouw' moet dus worden uitgelegd in het licht van de doelstelling van deze bepaling, namelijk kostenverhaal.

In het algemeen zal een eerste aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen die tot gevolg heeft dat het perceel in gebruik wordt genomen voor de nieuwe functie, worden aangemerkt als een aanvraag voor een hoofdgebouw. Vanaf dat moment zal het immers als hoofdgebouw functioneren. Dat later waarschijnlijk nog een ander gebouw op het perceel gebouwd wordt, dat vervolgens als belangrijkste moet worden aangemerkt, doet daarbij niet ter zake. Gelet op het feit dat het plangebied in gebruik wordt genomen voor een bedrijventerrein betekent dat de bestemmingsregeling in het bestemmingsplan tot gevolg heeft dat sprake is van bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

Het eerste lid van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bouwplan van artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt dat:

- a. het kostenverhaal van alle gronden in het gebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien nog niet anderszins is verzekerd en/of;
- b. er een noodzaak is tot het stellen van zogenaamde locatie-eisen (regels t.a.v. de uitvoering van de bestemming, zoals ten aanzien van bijvoorbeeld koppelingen tussen de uitvoering van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en van het ruimtegebruik).

In afwijking van het eerste lid kan een gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Andere redenen om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zijn het ontbreken van een noodzaak om regels over een tijdvak of fasering en/of over kwaliteits- en uitvoeringseisen inzake bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en/of inrichting openbare ruimte op te nemen (zogenaamde locatie-eisen).

In de onderhavige situatie geldt de plicht een exploitatieplan vast te stellen nu zowel het kostenverhaal voor alle gronden niet anderszins is verzekerd en er een noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen.

6.3. Hoofdlijnen grondexploitatie

Voor dit bestemmingsplan is op basis van de beschreven uitgangspunten een financiële analyse van de grondexploitatie gemaakt (looptijd tot en met 2026). De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van bedrijventerrein en waar het gaat om uitgeefbare gronden van derden, door toepassing van kostenverhaal. De kosten worden met name bepaald door de grondverwerving, het bouw- en gebruik gereed maken van de locatie en de planontwikkelingskosten. Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de ingeschatte opname door de markt.

Het plan kent een negatief resultaat, waarvoor een voorziening is opgenomen in de gemeentelijke begroting. Door de genomen voorziening in de begroting sluit de exploitatie op nul. Daarmee is het plan financieel uitvoerbaar.

7. Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

7.1. Voorgeschiedenis

In februari/maart 2015 heeft al eerder een versie van een ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp-Oost ter inzage gelegen. Hierop zijn vooroverlegreacties en zienswijzen ontvangen. De gemeente heeft (mede naar aanleiding van ingekomen reacties) besloten om de ontwikkeling van het terrein waarin zowel bedrijven als gemengde functies waren voorzien, in twee fasen te gaan ontwikkelen. En ook in twee fasen van een bestemmingsplan te gaan voorzien.

- De gemeente gaat later in 2016 met bewoners en ondernemers van De Klomp in gesprek over de Structuurvisie De Klomp en het deelgebied (met gemengde functies) dat het dichtst bij de kern De Klomp is gelegen. Dit betreft de tweede fase.
- Fase 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 en daarvoor biedt dit bestemmingsplan de planologische basis.

Het opsplitsen van deze fasen en deelgebieden was te omvangrijk voor een gewijzigde vaststelling van het plan zoals dat begin 2015 ter inzage lag. Een nieuw ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp bleek nodig en is in oktober 2016 in procedure gebracht.

7.2. Vooroverleg

Het concept-ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan onder andere Provincie Gelderland, Gemeente Veenendaal, Vvgm en Gasunie.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan (met aanvulling MER), het ontwerp-exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan hebben van donderdag 13 oktober tot en met woensdag 23 november 2016 ter inzage gelegen. Op dinsdag 1 november 2016 heeft de gemeente een informatieavond gehouden over de plannen. Op die avond was het ook mogelijk om in het kader van de Visie De Klomp (waaronder het tweede deelgebied) ideeën aan te leveren. Op 15 december 2016 is het zienswijzenoverleg georganiseerd waar indieners van zienswijzen tegenover raadsleden de ingediende zienswijzen mondeling konden toelichten. Van het overleg is een zogenaamd Zienswijzenoverlegverslag gemaakt.

In het totaal heeft de gemeente tien brieven ontvangen. Een daarvan betreft een visie/wens voor het tweede deelgebied dat buiten het bestemmingsplan ligt. Een zienswijze is een reactie op het beeldkwaliteitsplan. Alle overige zienswijzen richten zich op het bestemmingsplan, de aanvulling MER en/of het exploitatieplan. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Zienswijzennota Bedrijventerrein De Klomp.