

Bestemmingsplan Rijksweg 39 Ede

Toelichting

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Begrenzing van het plangebied	5
1.3. Procedure	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving.....	7
2.1. Planmethodiek.....	7
2.2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie.....	7
3. Beleidskader	9
3.1. Inleiding.....	9
3.2. Rijksbeleid	9
3.3. Provinciaal beleid.....	12
3.4. Gemeentelijk beleid	21
4. Onderzoek en randvoorwaarden	29
4.1. Inleiding.....	29
4.2. Bedrijven en milieuzonering	29
4.3. Bodem	29
4.4. Water	31
4.5. Ecologie	32
4.6. Cultuurhistorie en Archeologie	35
4.7. Geluid	36
4.8. Luchtkwaliteit	37
4.9. Verkeer en parkeren.....	38
4.10. Kabels en leidingen.....	38
4.11. Externe veiligheid	39
4.12. Veiligheid	40
5. Economische uitvoerbaarheid	42
5.1. Kostenverhaal	42
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	42
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

6. <i>Juridische planbeschrijving</i>	44
6.1. Inleiding.....	44
6.2. Plansystematiek	44
6.3. Uitleg van de regels	44
7. <i>Handhaving</i>	47
7.1. Handhaving in 3 fasen	47
7.2. Handhavingsprocedure.....	47

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Er is een plan ingediend voor het vergroten van een bedrijfsgebouw op het perceel Rijksweg 39 in Ede. Het perceel is kadastraal bekend onder kenmerk gemeente Ede, sectie F, nrs. 2334, 2795, 8916, 8917 en 8918. Op het perceel bevindt zich Heko Spanten B.V. een bedrijf dat zich richt op de realisatie van houten spantconstructies.

In deze toelichting leest u op welke manier - zowel procedureel als inhoudelijk - de gemeente de veranderingen mogelijk maakt.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de provinciale weg N224 in het noorden, een woonperceel en agrarische grond aan de Kievitsmeent in het oosten, een agrarisch perceel in het zuiden en de Kade in het westen.

De uitbreiding vindt plaats op het westelijke deel van het in onderstaand figuur aangegeven gebied; voor het overige zijn er geen wijzigingen voorzien.



Fig 1. Plangebied

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraakprocedure.

Zoals aangegeven stelt de Wro een voorontwerpbestemmingsplan niet verplicht. Het ontwerpbestemmingsplan - vrijgegeven door het college van B&W - wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Op de ingekomen reacties wordt gereageerd in een zienswijzennota. Daarnaast worden vooroverlegpartners, zoals de Provincie en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) in deze fase betrokken bij de planvorming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 maart 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast, waarna hiertegen beroep kan worden ingesteld.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik en bebouwingsmogelijkheden van het gebied.

Voor het opstellen en actualiseren de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast, en bestaat uit modelregels en een uniforme wijze van de opmaak van de verbeelding.

2.2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie

2.2.1. STEDENBOUWKUNDIG

Het bedrijfsp perceel van HEKO Spanten ligt ingeklemd tussen het buitengebied en het bedrijventerrein Kievitsmeent en vormt daarmee de overgang van agrarisch naar stedelijk gebied. De nieuw te realiseren uitbreiding is ten westen van de bestaande bedrijfshuisvesting gepland. De uitbreiding wordt deels gerealiseerd op de percelen Kade 1-3. Om ruimte te bieden zullen twee bestaande woongebouwen en drie schuren gesloopt worden. Het plan omvat meer dan alleen sloop-nieuwbouw op basis van een 'bedrijfsbehoefte'. Op verschillende plekken en thema's worden er kwaliteitsingrepen gedaan die een meerwaarde vormen voor de plek en zijn omgeving.

De uitbreiding is met een tussenlid gekoppeld aan de bestaande bedrijfsruimte. De asymmetrische kap zorgt dat het gebouw een lage goothoogte krijgt richting de Kade. Het flauwe, royale dakvlak dat zichtbaar wordt vanaf de Kade refereert naar de grote stallen die vaker in het buitengebied voorkomen. De houten spanten geven de westgevel een fraaie geleding en architectonische uitstraling mee.

2.2.2. LANDSCHAP EN GROENVOORZIENINGEN

Het voorterrein zal dienst doen als parkeergelegenheid, niet alleen voor HEKO Spanten maar ook als dubbelgebruik voor het partycentrum. Dit terrein zal een groene, boomgaard-achtige uitstraling krijgen. Het parkeren gebeurt informeel op gefundeerd gras, tussen de fruitbomen. Langs de Kade worden extra bomen als begeleiding van de weg aangeplant. De bestaande bomen langs de Kade en de bestaande inritten zullen zo veel mogelijk worden ingepast. De zuidelijk gelegen inrit zal meer een erfachtige uitstraling krijgen. Het asfalt zal vervangen worden door een klinkerverharding en het hekwerk wordt dieper op het perceel geplaatst. Om aan de 'waterbergingsvraag' te kunnen voldoen wordt de bestaande sloot langs de Kade verbreed.

De parkeergelegenheid bij HEKO Spanten zal ook gebruikt worden door bezoekers van het partycentrum. Een nieuw aan te leggen voetpad zorgt voor een fysieke verbinding tussen dit groene parkeerterrein en het partycentrum. Om de bocht te begeleiden en het aanzicht van het hekwerk van het partycentrum te verzachten, zullen hier ook hagen worden aangeplant. Deze hagen zorgen ook voor een veilige en fysieke scheiding tussen de Kade en het voetpad. Aan duurzaamheid is ook aandacht besteed. Op het bestaande dak van HEKO Spanten zullen circa 500 zonnepanelen worden geplaatst. Deze panelen voorzien in de energiebehoefte van het bedrijf.

Aan de andere kant van het perceel, ten oosten van het bestaande bebouwing van Houthandel L. van den Bosch, wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd in de vorm van de aanplant van een nieuwe elzensingel. Hierdoor zal ook het zicht op de grootschalige bebouwing worden verminderd. De bestaande noordgevel, aan de zijde van de Rijksweg, zal worden opgeknapt. Door middel van een lamellen houten voorzetgevel krijgt de bestaande gevel een hoogwaardige architectonische uitstraling. De kopgevel krijgt een zadeldakvorm, waardoor niet alleen de achterliggende, hogere bebouwing uit het zicht wordt onttrokken, maar ook samenhang ontstaat met de naastgelegen voorgevel van HEKO Spanten.

Het huidige voorterrein van Houthandel L. van den Bosch is nu volledig verhard om te kunnen parkeren en te laden en lossen. In de toekomstige situatie zal dit niet veranderen, maar op de locatie, naast het elektriciteitshuisje zal wel een nieuwe boom worden aangeplant.

2.2.3. BEELDKWALITEIT

Ten behoeve van het plan wordt geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. De gemeentelijke welstandsnota is van toepassing op het ontwikkelingsplan.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De (13) nationale belangen die daaruit voortvloeien zien vooral op netwerken en milieu-aspecten: elementen waar het bestemmingsplan Ede-Centrum en Omgeving niet direct aan raakt. Overigens geldt dat een goed participatietraject (zorgvuldige afweging en transparant besluitvormingstraject) ook een nationaal belang vertegenwoordigt. Met de te doorlopen procedure (zie paragraaf 1.3) zijn wij ervan overtuigd aan deze voorwaarde te voldoen.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit 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.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk en integraal te worden meegewogen bij het vaststellen

van bestemmingsplannen.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladderonderbouwing is aangeleverd door de initiatiefnemer en als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.¹

3.2.4. WATER

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21e 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;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan is het formele plan van de Rijksoverheid voor het nationale waterbeleid, waarin hoofdlijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De watertoets wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).

¹ Architectenbureau DBL Lunteren BV, *Ladderonderbouwing uitbreiding HEKO, Rijksweg 39 te Ede*, i.o.v. HEKO Beheer BV, d.d. 24 augustus 2017, kenmerk 14-008

2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

3.2.5. ECOLOGIE/NATUUR

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd. Op provinciaal niveau worden regels gesteld voor de bescherming van het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzones (GO) in de Provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Op landelijk niveau zijn sinds 1 januari 2017 drie wetten samengevoegd in de zogenaamde Wet Natuurbescherming. De nieuwe Wet Natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en wijzigt onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer, de Wet ammoniak en veehouderij, de Crisis- en herstelwet en de m.e.r.-regelgeving.

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. 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.

Stikstofdepositie (Programma Aanpak Stikstof - PAS)

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten. In paragraaf 4.5.1 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Op 28 juni 2017 zijn de meest recente wijzigingen in de omgevingsvisie vastgesteld.

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoefte stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor

stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Ontwerp Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Inhoudelijke afweging

De uitgangspunten van de Gelderse Ladder worden gevolgd. De provincie is, in het kader van het goede gesprek, betrokken bij de ontwikkeling. Enerzijds in het kader van regulier vooroverleg, anderzijds - en meer specifiek - in het kader van de regionale afspraken over Werklocaties en bedrijventerreinen.

Ten behoeve van dit overleg zijn twee onderdelen van de planonderbouwing in een eerder stadium opgesteld en ter beoordeling aan de provincie voorgelegd. Het betreft de onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale afstemming over de planvorming.

Dit heeft ertoe geleid dat de ladderonderbouwing eind augustus 2017 door de provincie positief is ontvangen. Daarnaast is het plan in oktober 2017 besproken in het regionale overleg inzake werklocaties en bedrijventerreinen. Het is daar ook positief ontvangen; omliggende gemeenten kunnen zich vinden in de onderbouwing en er zijn geen bezwaren opgeworpen.

Voor het overige haakt het plan aan bij een aantal specifieke onderdelen uit de omgevingsvisie. Deze worden hierna beschreven.

3.3.1.1. Food Valley

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 is nodig 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 vijf speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

Onderwijs en arbeidsmarkt

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;
- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

Wonen en woningmarkt

- ✓ afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ✓ woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- ✓ dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- ✓ anticiperen op meer extreme weersomstandigheden

3.3.1.2. Programmering

Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds.

Krachtige steden en vitale dorpen met voldoende aanbod aan voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten, niet alleen door innovatie, maar ook door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. Na de internationale economische recessie wordt de komende jaren weer economische groei verwacht. Huidige trends en ontwikkelingen, zoals toenemende schaarste aan grondstoffen en technologische ontwikkelingen, vergen een andere aanpak bij de versterking van de economie. Wat blijft is het denken in termen van beheer en ontwikkeling van bestaande werklocaties. Dat betekent vooral dat de provincie zich met haar partners richt op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- het creëren van een aantrekkelijk investeringsklimaat;
- het creëren van voldoende kwalitatief goed geschoold personeel;
- het creëren van een goede bereikbaarheid (3.5 Mobiliteit) van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke economisch sturende sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde Vrijtijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Deze stappen zijn als volgt.

1. De provincie besteedt meer aandacht aan de versterking van opgaven in steden en stedelijke netwerken dan voorheen. Dit doet zij via afspraken in de zogenaamde gebiedsopgaven. De maatschappelijke opgaven in die gebieden maken dat dit noodzakelijk is. Stedelijke netwerken zijn van groot belang voor Gelderland als geheel: als motor voor de economie en vanwege de voorzieningen voor de gehele regio. Dit vertaalt zich naar meer investeringen en intensievere betrokkenheid van plan- en procesbegeleiding in die gebieden.
2. De provincie schept meer ruimte voor economie, voor kansen pakken. Dit doet de provincie door actief te zijn in de ondersteuning en facilitering van bestaande en nieuwe bedrijven in de(top)sectoren industrie, logistiek, land- en tuinbouw en toerisme en recreatie (vrijtijdseconomie) en door ook tuinbouw-aanverwante bedrijvigheid in de vijf clusters toe te laten, door duurzame groei van agrarische bedrijven toe te staan en door mee te denken over groei op bestaande locaties voor bedrijventerreinen. De provincie verbindt, inspireert, en handelt integraal vanuit mogelijkheden en niet alleen vanuit kaders. We noemen dit de rode loper aanpak.
3. Er zijn meer mogelijkheden voor bedrijven in en rond natuur. De provincie heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het 4.2.1 Gelders Natuurnetwerk (GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van een natuurbestemming. Hier ligt een opgave om nog 5.300 hectare natuur te ontwikkelen (was 11.000 hectare). De provincie richt zich op het realiseren van een robuust Gelders Natuurwerk met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden en beheeren op de langere termijn.

De 'niet-natuur' in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (woningen, bedrijven, infrastructuur) heet voortaan de Gelderse 4.2.2 Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft 25.000 hectare grond. In de GO liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor organisaties en particulieren. De ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het GO. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Regionale programmeringsafspraken

In veel regio's zijn teveel plannen, als gekeken wordt naar de verhouding vraag-aanbod. Dit geldt voor zowel kantoren, bedrijventerreinen, winkels als voor woningen. De provincie wil overcapaciteit van nieuwbouwplannen voorkomen. Overcapaciteit kan onnodig ruimtebeslag veroorzaken. Het kan versneld leiden tot negatieve effecten zoals leegstand en verpaupering van gebouwen in bestaande stedelijke gebieden. Het kan ook leiden tot onrendabele investeringen en financiële risico's voor zowel gemeenten als ontwikkelaars. Dit vraagt om:

- een heroverweging van plannen;
- kwalitatieve en kwantitatieve keuzen op regionaal niveau.

Plannen moeten:

- bijdragen aan een duurzame economische structuurversterking;
- voldoen aan de (toekomstige) marktvraag;
- een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande voorraad;
- bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- de stedelijke structuur versterken.

Om te komen tot een heroverweging van plannen is het nodig zowel de aspecten van ruimtelijke programmering als het grondbeleid te bezien. Er is soms een duidelijke spanning tussen inhoudelijke, ruimtelijke en financiële keuzen. Voor een passende afweging moeten al deze aspecten worden bezien, bij voorkeur op (sub-)regionaal niveau. Bijzondere aandacht verdient het terugdringen van overcapaciteit in bestemmingsplannen, waarbij uitvoering niet gewenst of niet realistisch is. Het is van groot belang dat het terugdringen op een goede manier gebeurt. Dat wil zeggen met zo min mogelijk kans op schadeclaims. Over 'planschade' bestaan veel misverstanden. Planschade is in veel gevallen te voorkomen, als gekozen wordt voor de (juridisch) goede aanpak.

Bindende regionale afspraken

De provincie bevordert regionale samenwerking tussen partijen. De provincie maakt met partijen bindende afspraken over wonen en bedrijventerreinen. De status van deze afspraken ligt juridisch vast in de verordening.

3.3.1.3. Werklocaties en bedrijventerrein

De provincie en haar partners streven samen naar voldoende voorraden bedrijventerreinen van de juiste kwaliteiten om gerichte groei te faciliteren. Zij zien de volgende opgaven:

- vraag en aanbod van bedrijventerreinen kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen;
- bereikbaarheid afstemmen op de behoefte van de gebruikers;
- duurzaamheidscriteria stellen bij de inrichting en het beheer;
- anticiperen op horizontale en verticale ketenintegratie.

De bestaande bedrijventerreinen moeten kwalitatief hoogwaardig blijven, waar nodig door tijdige revitalisering of herstructurering.

Ambitie en rol van de provincie

De provincie en haar partners voeren de in de zes regio's en in de Regionale Programma's voor Bedrijventerreinen en Werklocatie (RPB's en RPW's) vastgelegde meest recente afspraken uit. In elke regio zijn minimaal afspraken over de planning van bedrijventerreinen gemaakt. Indien er overlap bestaat tussen de programmering van bedrijventerreinen met andere werklocaties zoals kantoren en perifere detailhandel, dan ligt het voor de hand om één regionaal afsprakenkader te maken: een Regionaal Programma Werklocaties. Bij de aanpak voor het behouden en verbeteren van kwaliteit op bedrijventerreinen kiest de provincie voor een ondernemersgerichte benadering, in aansluiting op de twee provinciale hoofddoelen.

De uitgangspunten voor bedrijventerreinen zijn als volgt.

1. De ondernemer staat centraal. Om aan de slag te gaan met kwaliteitsverbetering moeten er kansen of knelpunten zijn bij het Gelderse midden- en kleinbedrijf, de maakindustrie of andere topsectoren met een aantoonbare economische urgentie. Zowel voor bedrijfsverplaatsing als herstructurering. De provincie werkt vraag gestuurd.
2. Werken in partnerschap. Publieke en private investeringen versterken elkaar. De gemeente heeft primair de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte. Eigenaren en gebruikers hebben de verantwoordelijkheid voor de private ruimte. De provincie verbindt de publieke en private opgave aan elkaar om te komen tot een grotere toegevoegde waarde. De provincie begeleidt het proces en ondersteunt ondernemers via een 'rode loper'- benadering. Beheer en zorg voor de juiste kwaliteit op terreinen moeten meer aandacht krijgen van gebruikers, ontwikkelaars en lokale overheden.
3. Revolverende inzet van middelen. Waar mogelijk wil de provincie provinciaal geld revolverend inzetten. In eerste instantie door het benutten van reeds bestaande fondsen. Als dit onvoldoende blijkt dan speelt de provincie daarop in. Bij de herstructurering van bedrijventerreinen bestaan echter ook knelpunten van ondernemers in de openbare ruimte. Het subsidie-instrument blijft bestaan. De provincie wil investeren, mits de partners hun verantwoordelijkheid nemen. Met gerichte investeringen geeft de provincie het benodigde zetje om gebiedsontwikkeling met grote toegevoegde op gang te krijgen.

Regionale programmeringsafspraken

De provincie gaat uit van de meest actuele regionale programmeringsafspraken die zijn gemaakt over voorraden en soorten bedrijventerreinen of werklocaties. Deze zijn op de kaart in bijlage 10 Regionale afspraken bedrijventerreinen weergegeven. Deze afspraken moeten zorgen voor voldoende kwaliteit en kwantiteit van bedrijventerreinen. Daaronder vallen onder meer afspraken over regionale bedrijventerreinen, intergemeentelijke terreinen en kadegebonden terreinen. Het uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudend zijn met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

De regionale afspraken moeten overcapaciteit tegengaan en ruimte bieden om te kunnen inspelen op nieuwe gewenste ontwikkelingen. Het is van belang dat het regionaal afsprakenkader actueel is. In principe heeft de provincie een faciliterende rol. Mocht een actueel afsprakenkader regionaal niet tot stand komen binnen een redelijke termijn, of mochten Gedeputeerde Staten constateren dat de kwaliteit van de afspraken onvoldoende is, dan ziet de provincie het als haar verantwoordelijkheid om zelfstandig programmeringsafspraken op en vast te stellen. In dat geval spreken we een Programma Bedrijventerreinen of Werklocaties voor de desbetreffende regio af.

Bedrijventerreinen agenda

De provincie gaat uit van de kracht van bedrijven en staat voor een ondernemersgerichte benadering. De provincie begeleidt initiatieven en plannen die de economische kracht en dynamiek vergroten en verbeteren. In elke regio identificeert de provincie waar deze kracht en dynamiek zich bevindt en waar deze wordt bekneld door ruimtelijke of milieuhygiënische vraagstukken. Samen met partners gaat de provincie op zoek naar oplossingen.

De provincie zal ook aandacht besteden aan regionale afspraken over detailhandel, kantoren en mogelijk ander vastgoed (zorg en leisure). De provincie zal hieraan met partijen nader invulling geven. Monitoring van afspraken geeft inzicht in de feitelijke ontwikkelingen (uitgifte,

woningbouw) en biedt flexibiliteit om afspraken aan te passen aan de onzekere marktontwikkeling.

3.3.1.4. Water en ondergrond (Intrekgebieden)

De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en bij besluiten rekening houden met de openbare drinkwatervoorziening.

De provincie moet in het kader van de Wet milieubeheer (artikel 2.1) een verordening opstellen met regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in de bij verordening aangewezen gebieden. Aan deze wettelijke verplichting voldoet de provincie door de vaststelling van de Omgevingsverordening.

Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

Grondwaterfluctuatie

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatiezone. Via informatie over de grondwaterfluctuatiezone wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatiezone de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zonodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatiezone zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014 en geüpdatet op 28 juni 2017. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening bijvoorbeeld bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

Locatiegebonden bedrijven

Specifiek voor locatiegebonden bedrijven(terreinen) kent de omgevingsverordening een bepaling (artikel 2.3.2.4). Hierin is opgenomen dat een kavel een maximale oppervlakte van 0,5 hectare heeft. In het geval van HEKO-spanten is in de huidige situatie al sprake van een bedrijfsperceel

met een grotere oppervlakte. Deze oppervlakte neemt vanwege de wijziging van het bestemmingsplan verder toe.

In het tweede lid van het genoemde artikel is een afwijkmogelijkheid opgenomen. Indien wordt aangetoond dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt, kan meegewerkt worden aan een uitbreiding van de oppervlakte.

HEKO-spanten werkt sinds 50 jaar vanaf de huidige bedrijfslocatie aan de Rijksweg 39 in Ede. Het bedrijf kent een nationale markt, maar haar wortels zijn stevig verankerd in de regio Ede. Het bedrijf heeft, voornamelijk het afgelopen decennium, een gestage groei doorgemaakt. Dit heeft geleid tot optimalisering van het bedrijfsproces en uitbreiding van bebouwing op het perceel, binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Deze ruimte is inmiddels opgebruikt.

De groeiende markt, waarin HEKO een exclusief product kan bieden, zorgt ervoor dat een (finale) uitbreiding van het bedrijfspand noodzakelijk is. Niet zozeer om de productiecapaciteit (evenredig) te kunnen laten groeien, maar om het interne productieproces en de bewegingsvrijheid in de productiehal te optimaliseren. Daarvoor zijn twee opties onderzocht: op een andere locatie een bedrijfshal betrekken of bouwen, of op de huidige locatie uitbreiden.

Het huidige bedrijfsgebouw is zowel ruimtelijk als qua installaties ingericht ten behoeve van het produceren/verlijmen van houten spanten. De hal leent zich in dat opzicht niet voor een andere activiteit. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar voor het specialistische vervoer dat deze bedrijfstype behoeft, nu het direct op een provinciale weg aansluit. Als laatste geldt dat het bedrijf een toevoeging is voor de directe omgeving en - ondanks de omvang - geen hinder veroorzaakt (zie verder paragraaf 'menukaart'). Ook de uitbreiding kan prima worden ingepast op het perceel.

Deze elementen zorgen ervoor dat een verplaatsing van het bedrijf niet in verhouding staat met de ruimtelijke en programmatische winst die dat zou opleveren. De bedrijfsvoering past uitstekend op deze locatie, en een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is ruimtelijke ook goed inpasbaar. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de omgevingsverordening stelt.

3.3.3. KWALITATIEF WOONPROGRAMMA GELDERLAND 2010-2019 EN HERIJNING KWANTITATIEVE AFSPRAKEN/ 'WERKEN AAN EXTRA WOONKWALITEIT IN REGIO FOOD VALLEY' (VAST TE STELLEN EIND 2017)

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In 2012 hebben de Gelderse gemeenten van de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de verdeling van het woningbouwprogramma met de provincie Gelderland in het kader van het Kwalitatief WoonProgramma 2010 – 2019 (KWP3).

In 2014 heeft de provincie Gelderland een bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014) dat als uitgangspunt is gebruikt voor het voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedroeg hierbij 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. Voor Ede is toen een aantal van 4.000 woningen opgenomen. Afspraak destijds was dat frequent zou worden gemonitord.

Inmiddels zijn eind 2016/ medio 2017 nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die - samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren - leiden tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015. Voorzien wordt voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt in 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte plus overloop Utrecht (ordegrrootte 5.700 woningen).

Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (besluitvorming voorzien eind 2017).

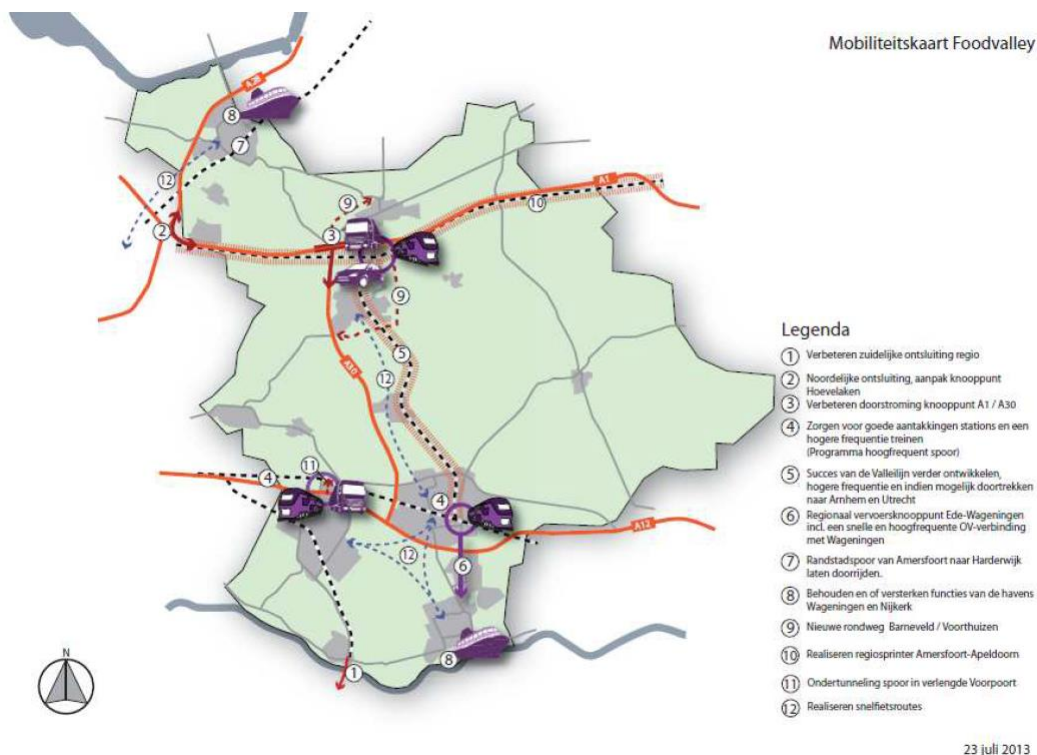
Het bestemmingsplan voorziet niet in het vergroten van de bestaande plancapaciteit voor woningen. Integendeel, er verdwijnen twee woningen.

3.3.4. PROVINCIAAL EN REGIONAAL VERKEER- EN VERVOERBELEIDSPLAN

De provincie Gelderland streeft een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. De provincie heeft een hoofdfietsnetwerk vastgesteld. Dit netwerk omvat de regionale hoofdstructuur voor fietsers, zowel utilitair als recreatief. Een aantal routes hiervan doorkruisen het plangebied Ede-Centrum en Omgeving.

De provincie Gelderland is in Ede concessieverlener van het regionale en stedelijke openbaar vervoer (bus en trein Valleilijn).

De regio FoodValley heeft in 2016 de Netwerkvisie vastgesteld. Dit is een visie op de bereikbaarheid van de regio op strategisch niveau met ambities en oplossingen voor knelpunten in het verkeers- en vervoernetwerk (tijdshorizon 2030-2040). De voorstellen zijn aanvullende op de reeds gemaakte afspraken en projecten. Het gaat daarbij primair om de bereikbaarheid die samenhangt met het economisch profiel en het economisch functioneren van de regio. In de Netwerkvisie komen alle vervoerswijzen (fietsnetwerk, openbaarvervoernetwerk en autonetwerk) aan de orde. Het gaat niet alleen om de afzonderlijke netwerken maar ook het verknopen van netwerken tussen de verschillende niveaus (nationaal en regionaal) en modaliteiten.



Mobiliteitskaart uit de Gebiedsvisie FoodValley (2013)

Fig 2. Mobiliteitskaart Foodvalley

De regio FoodValley heeft een regionaal fietsnetwerk vastgesteld. Dit netwerk omvat de regionale hoofdstructuur voor fietsers, zowel utilitair als recreatief. Een onderdeel hiervan is bijvoorbeeld de te realiseren snelle fietsroute tussen Ede-Centrum en Wageningen-Centrum.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. STADSVISIE EDE

In de structuurvisie voor Ede-Stad krijgen de gemeentelijke ambities uit de Visie Ede 2025 en het collegeconvenant 2014-2018 een ruimtelijke vertaling. Ede kiest voor Food en duurzaamheid, in een jonge en groene stad van ontmoeten en verbinden. En doet dat op de Edese manier. In de visie wordt gewerkt aan de hand van 5 leidende principes:

1. Netwerkstad in Foodhart
2. Krachtige en complementaire brandpunten
3. Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei
4. Duurzame en gezonde stad
5. Levensloopbestendige wijken

Het gebied ten westen van bedrijventerreinen Kievitsmeent kent geen prominente plek in de stadsvisie. Er wordt geen ontwikkelingsrichting bepaald. De ontwikkeling van bedrijven en bedrijventerreinen is daarmee een zaak die op regionaal en provinciaal niveau wordt afgestemd, via het Regionaal Programma Werklocatie en Bedrijventerreinen.

3.4.2. MENUKAART

3.4.2.1. Algemeen

In december 2013 heeft het regiobestuur van FoodValley de Regionale Gebiedsvisie FoodValley vastgesteld. Deze ruimtelijke visie is een uitwerking van de Strategisch Agenda. In de gebiedsvisie wordt een aantal handreikingen gedaan voor concrete actiepunten. Eén van de concrete actiepunten is het vooroplopen in de uitnodigingsplanologie door inzet en verankering van een menukaart. De menukaart is daarmee een uitwerking van het provinciale plussenbeleid.

Uitnodigingsplanologie is een nieuwe vorm van planologie en houdt in dat we eigenaren en gebruikers uitdagen om een bijdrage te leveren aan gezamenlijke ambities (maatschappelijke doelen) in ruil voor ontwikkelruimte. Uitnodigingsplanologie gaat over het benutten van kansen en vraagt om het loslaten van strikte kaders.

Het afwegingskader is richtinggevend en ondersteunend en geeft handreikingen voor aanvrager en beoordelaar om enerzijds initiatieven te faciliteren en anderzijds te waarborgen dat de samenleving er ook echt wat voor terug krijgt.

De Menukaart is een werkwijze die op basis van lokaal maatwerk extra ontwikkelingsruimte oplevert voor ondernemers in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit van de leefomgeving versterkt. Het gaat uitsluitend om aanvragen die niet passen in het bestemmingsplan, maar wel in de provinciale verordening. En het vervangt geen bestaande wet- en regelgeving. Elke aanvraag tot uitbreiding draagt door het gebruiken van de Menukaart bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, omdat de ondernemer een maatschappelijke tegenprestatie levert. Elke bedrijfsuitbreiding start met een gesprek met de buurt, waarin zowel de uitbreiding als de gewenste tegenprestatie wordt besproken. Het draait allemaal om maatwerk. Een maatpak past nu eenmaal beter dan een confectiepak. Deze tegenprestatie is direct gekoppeld aan de omvang van de voorgenomen investering. En niet onbelangrijk: boter bij de vis. Op het moment dat je als ondernemer je plan realiseert, lever je ook je fysieke en altijd bovenwettelijke tegenpresentatie.

3.4.2.2. Initiatief HEKO-spanten

Het initiatief aan de Rijksweg 39 fungeert als pilotproject in het kader van de menukaart. Gelet op de ligging van het perceel, tegen het agrarisch buitengebied aan, is in lijn met de uitgangspunten van de menukaart een proces doorlopen om tot een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling te komen. Maatwerk dus, waarbij het genereren van ruimtelijke en maatschappelijke winst en het gesprek met de omgeving de hoofdingrediënten vormen. Met deze manier van werken wordt participatie naar de voorgrond getrokken en omgevingskwaliteit als belangrijk doel ingezet bij ontwikkelingen.

In onderstaande afbeelding is in beeld en tekst aangegeven op welke wijze het bedrijf (in combinatie met de uitbreidingsplannen) bijdraagt aan de omgeving, los van de reguliere eisen die de gemeente hier aan stelt. Hiermee wordt een forse kwalitatieve ruimtelijke/maatschappelijke impuls voor zowel het perceel als de omgeving daarvan bereikt. Daarnaast is er ook sprake van compensatie: twee woonbestemmingen en een voormalig agrarische bestemming worden ingezet om de bedrijfsbestemming uit te breiden. Met dit samenstel van elementen wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd, en tegelijkertijd kan een lokale onderneming op efficiënte manier gebruik blijven maken van de bedrijfslocatie.



Fig 3. Maatregelen ten behoeve van ruimtelijke en maatschappelijke winst

3.4.3. WONINGBOUWPROGRAMMA GEMEENTE EDE

Woonvisie Ede 2030

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

- 1 Groeien met Kwaliteit
- 2 Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
- 3 Betaalbare woningvoorraad
- 4 Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
- 5 Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
- 6 Wonen met een hoog voorzieningenniveau
- 7 Wonen in het groen
- 8 Wonen in Food Valley

Met dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in extra woningbouwcontingent in vergelijking met

het voorgaande bestemmingsplan.

3.4.4. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

Op dit moment gelden de bestemmingsplannen 'Ede-West 2009' en het postzegelplan 'De Valk, hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg' in het plangebied. De bedrijfsbestemming ter plaatse van het huidige gebouw van HEKO-spanten beslaat het grootste gedeelte van het plangebied. Verder kent het plangebied twee woonbestemmingen, die komen te vervallen als onderhavig bestemmingsplan gaat gelden. Verder is er een beperkt deel van het perceel bestemd als agrarische grond.



Fig 4. Verbeelding geldend bestemmingsplan

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd om de bedrijfsbestemming toe te voegen op de locatie waar de toekomstige bedrijfsbebouwing komt te staan. Daarnaast wordt een zone aangewezen voor het parkeren.

3.4.5. DUURZAAMHEID

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Hiermee zorgen we dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid. Daarbij moet de gemeente gebruik maken van de Ladder voor duurzame verstedelijking en van de Gelderse duurzaamheidsladder. Hierboven (onder 3.2 en 3.3) hebben wij beschreven hoe wij met deze spelregels voor duurzaamheid zijn omgegaan. In paragraaf 4.13 wordt beschreven welke ambities de gemeente voorstaat op het vlak van duurzaamheid in het centrumgebied.

3.4.6. VERKEERSBELEID

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) uit 2014 zijn de beleidskaders vastgesteld voor verkeer en vervoer in de gemeente Ede. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgesteld en de hoofdfietsstructuur. De uitgangspunten voor de fiets zijn verder in detail uitgewerkt in het Fietsmobiliteitsplan, dat is vastgesteld in het voorjaar van 2016. Ten slotte zijn voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ook nog de Nota Zandwegen en de Nota Parkeernormeringen van belang. De Nota Parkeernormeringen is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.

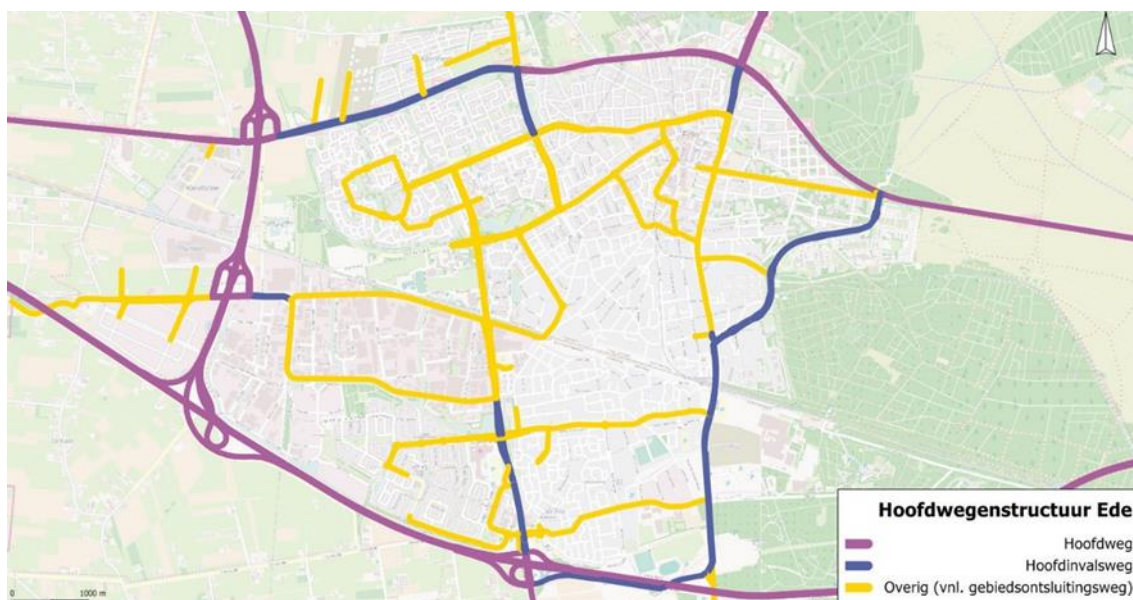


Fig 5. Hoofdwegenstructuur Ede

3.4.7. FIETSBELEID

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Er zijn utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang. In het kader van het Fietsmobiliteitsplan wordt een groot aantal fietsprojecten gerealiseerd die dit hoofdnetwerk moet versterken met infrastructurele oplossingen. Ook diverse andere fietsstimulerende maatregelen zijn opgenomen in het Fietsmobiliteitsplan.

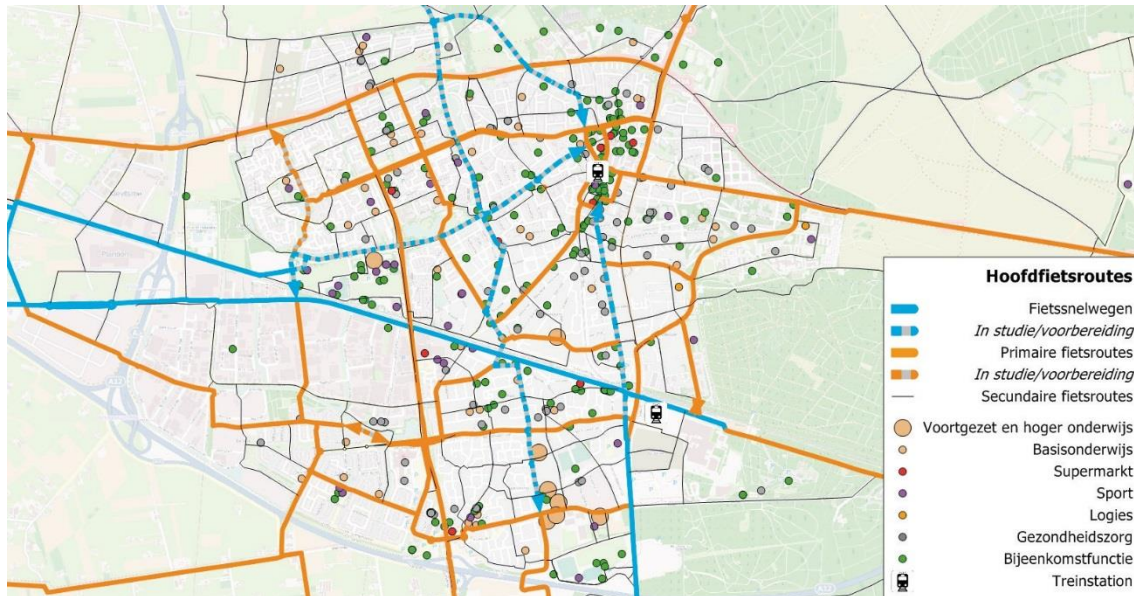


Fig 6. Hoofd fietsroutes

3.4.8. WATER

3.4.8.1. Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

3.4.8.2. Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

3.4.8.3. Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.4.9. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR EN GROENBELEID EDE

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het

structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

3.4.10. NOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

3.4.11. NOTA ARCHEOLOGIE IN EVENWICHT (2012)

Op basis van de Erfgoedwet zijn gemeenten verplicht bij het bestemmen van grond rekening te houden met bekende en 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 archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.4.12. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. Het is een cultuurhistorische database en ruimtelijk beleidskader waarin aanwezige en te verwachten aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen voor het eerst bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen.

De cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het grootste deel van het plangebied heeft op deze kaart een middelmatige cultuurhistorische betekenis

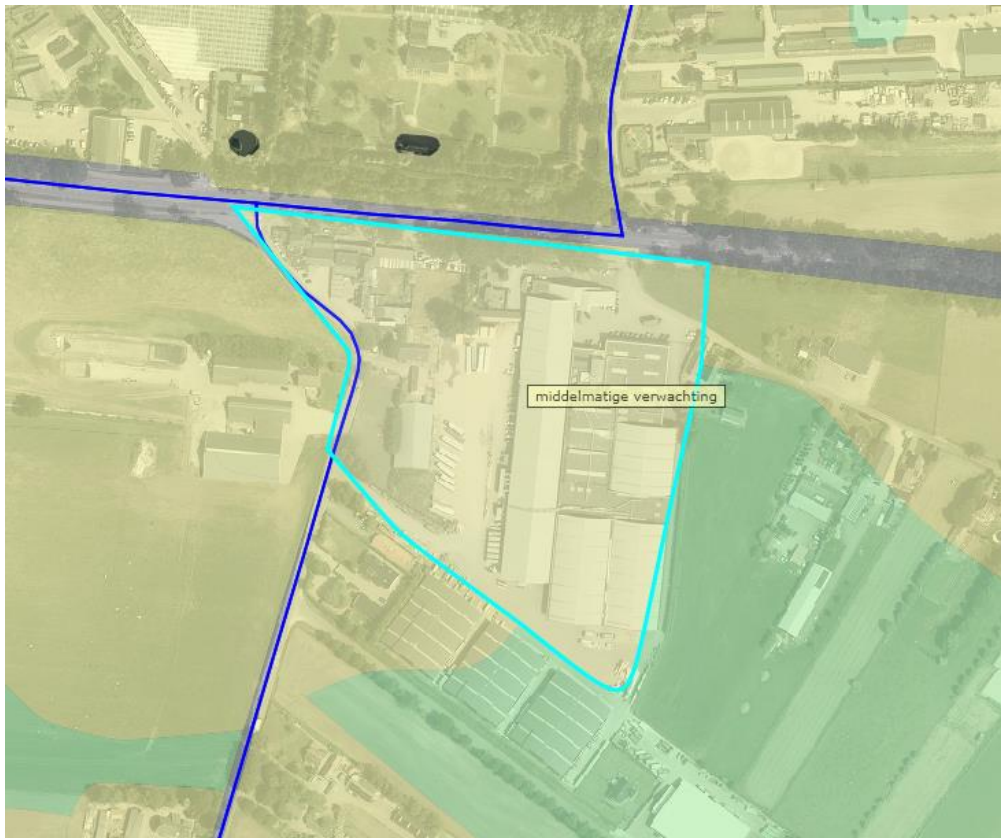


Fig. 7 Waardenkaart archeologische verwachting

Dit betekent dat in het plangebied relatief veel kenmerkende en/of gave bovengrondse elementen aanwezig zijn. Ondergronds is de dichtheid aan goed geconserveerde archeologische resten op veel plaatsen hoog. Samen hebben de aanwezige cultuurhistorische waarden een hoge historische zeggingskracht en geven zij identiteit aan Ede. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding van erfgoed².

3.4.13. ERFGOEDVERORDENING (2017)

De Erfgoedverordening is ook een instrument van de gemeente waarin erfgoedbeleid is uitgewerkt. Het bevat onder andere bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van gebouwde monumenten. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente.

3.4.14. ERFGOED MAAKT EDE: ACTUALISATIE ERFGOEDBELEID (2017-2018)

Het gemeentelijke beleid voor het cultureel erfgoed (CHW) wordt op dit moment vernieuwd. In voorbereiding op de komst van de Omgevingswet moet ook de informatie op de CHW worden geactualiseerd. Het bijwerken van de cultuurhistorische database verloopt in fasen.

² Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische gebieden wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

Besluitvorming omtrent nieuw erfgoedbeleid vindt plaats in januari 2018, maar heeft geen gevolgen hebben voor de regeling in dit bestemmingsplan.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

4.2.1. TOETSINGSKADER

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

4.2.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Aan de Kade 2A in De Klomp is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit rundveebedrijf ligt op meer dan 50 meter van de nieuw te bouwen bedrijfshal.

Het genoemde agrarisch bedrijf heeft de mogelijkheid van uitbreiding aan de achterzijde van het perceel. Dus verder af van de gewenste nieuwe bedrijfshal.

Het agrarisch bedrijf heeft – hoewel een rundveehouderij - de nadere aanduiding van intensieve veehouderij, maar het bedrijf wordt aan de zijde van de Kade door de al bestaande bestemmingen (kade 5, Rijksweg 45) belemmert in de planologische mogelijkheden. De geprojecteerde woningen aan de Kade 1 -3 in Ede komen met het onderhavige plan te vervallen.

Door de nieuwe bedrijfshal, die als een geur gevoelig object kan worden gezien, wordt het agrarische bedrijf aan de Kade 2A in De Klomp niet meer beperkt dan nu al het geval is door de bestaande bestemmingen.

De inrichtingsgrens komt met de wijziging niet dichterbij te liggen op woningen of andere gevoelige bestemmingen dan nu het geval is, met uitzondering van de afstand tot de woning op het perceel Rijksweg 45. Evenwel is aan deze zijde van het perceel de te realiseren hal gepland. In dat opzicht is er geen toename van geluid of andere vormen van overlast te verwachten. Overigens geldt daarbij ook dat de feitelijke afstand ruim voldoende is in het licht van de constatering dat het een gemengd gebied betreft. Dit betekent dat de richtafstand in het kader van geluid met één stap kan worden teruggebracht. De mogelijkheden voor de aanwezigheid van een bedrijf van categorie 3.2 zijn teruggebracht tot een timmerwerkplaats. Daarnaast zijn bedrijven van categorie 2 en 3.1 toegestaan, waarbij ruim wordt voldaan aan de richtafstand (30 meter in gemengd gebied).

4.2.3. CONCLUSIE

Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor het plan.

4.3. Bodem

4.3.1. REGELGEVING EN BELEID

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 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 een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch vooronderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

4.3.2. SITUATIE PLANGEBIED

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Kade 1-3 te Ede, is kadastraal bekend onder de gemeente Ede, sectie F, nummers 8916, 8917 en 8918 en heeft een oppervlak van circa 9.745 m². Op de locatie bevindt zich een tweetal woningen en enkele schuren. Het terrein heeft een agrarische bestemming, maar wordt niet meer als zodanig gebruikt. Het huidige gebruik is wonen, waarbij de schuren worden gebruikt voor de (tijdelijke) opslag van bouwmaterialen, enkele caravans, meubels e.d. Het onbebouwde terreindeel is gedeeltelijk verhard met klinkers, betontegels en (vrij recent toegepast) recyclingsgranulaat of bestaat uit grasland danwel tuin.

4.3.3. VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Uit de resultaten van twee uitgevoerde bodemonderzoeken op de locatie Kade 1-3 te Ede blijkt dat ter plaatse van een voormalige bovengrondse HBO-tank een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond is aangetoond. De verontreiniging is afgeperkt. Het gaat om circa 15 m³ in totaal en betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Ook is nabij de oostelijke grens van de locatie een sterke verontreiniging met PCB in grond aangetoond. Er is overlap met een aangetoonde sterke verontreiniging met chloorfenolen en minerale olie in grond en grondwater afkomstig van een voormalige inpregneertank op het naastgelegen perceel (Rijksweg 39), maar de oorzaak van de PCB verontreiniging is onbekend. Er wordt uitgegaan van een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987), omdat productie en gebruik van PCB sinds 1985 zijn verboden. Voor een uitgebreidere beschrijving van de verontreinigingssituatie ter plaatse van Rijksweg 39 wordt verwezen naar de uitgevoerde bodemonderzoeken. De omvang van de sterke verontreiniging met PCB in de grond wordt geschat op circa 225 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het grondwater is geen verontreiniging met PCB aangetoond. Uit de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat geen sprake is van actuele risico's.

Verder zijn plaatselijk in de vast bodem op de locatie Kade 1-3 te Ede licht verhoogde gehalten zware metalen en/of PAK gemeten. In de geroerde bovengrond is het gewogen gehalte aan asbest 18 mg/kg d.s. Dit gehalte blijft beneden de interventiewaarde voor asbest in bodem. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan minerale olie en/of zink gemeten.

4.3.4. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht.

Geconcludeerd wordt dat op de locatie Kade 1-3 te Ede sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging welke niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. Gezien de huidige situatie, na de verwijdering van de toplaag van de bodem en het aanbrengen van een laag recyclings-granulaat van circa 70 cm ter plaatse, zijn contactmogelijkheden met de verontreiniging uitgesloten.

Als bij de bouw van de nieuwe opslaghal niet in de verontreiniging met PCB wordt gegraven, vormt de aanwezigheid van de verontreiniging met PCB geen belemmering voor de bouwactiviteiten.

4.4. Water

Watertoets

4.4.2. SITUATIE PLANGEBIED

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels een pompunit naar het gemeentelijk drukrioolstelsel. Op het gemeentelijk drukrioolstelsel mag geen hemelwater worden afgevoerd. Daarop is het stelsel niet berekend. Aan de randen van het plangebied liggen een B- en C-watgangen die op de Legger van het waterschap staan (zie figuur 8). Hierop wordt in de huidige situatie het hemelwater afgevoerd dat afstroomt van het verharde oppervlak binnen het plangebied.



Bij uitbreiding van het bedrijf wordt circa 0,75 ha nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Een deel daarvan is in de bestaande situatie al verhard, circa 0,5 ha. De toename in verhard oppervlak bedraagt minder dan 0,4 ha. Daardoor hoeft conform de Keur van Waterschap Vallei en Veluwe geen compensatie in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater plaats te vinden. De wijze van afvoer van huishoudelijk afvalwater blijft ongewijzigd.

4.4.3. CONCLUSIE

Het aspect Water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5. Ecologie

4.5.1. ALGEMEEN

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.5.1.1. Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

4.5.1.2. Soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

4.5.1.3. Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een

oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

4.5.1.4. Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

4.5.1.5. Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

4.5.2. RESULTATEN

4.5.2.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De plangebied is op ruim 4 kilometer gelegen van het Natura 2000-gebied Veluwe (zie afbeelding). Gezien de beperkte ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied Veluwe zijn er geen externe negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied Veluwe. Verdere toetsing is daarom niet noodzakelijk en er is geen vergunning Wet Natuurbescherming voor het onderdeel gebiedsbescherming noodzakelijk.

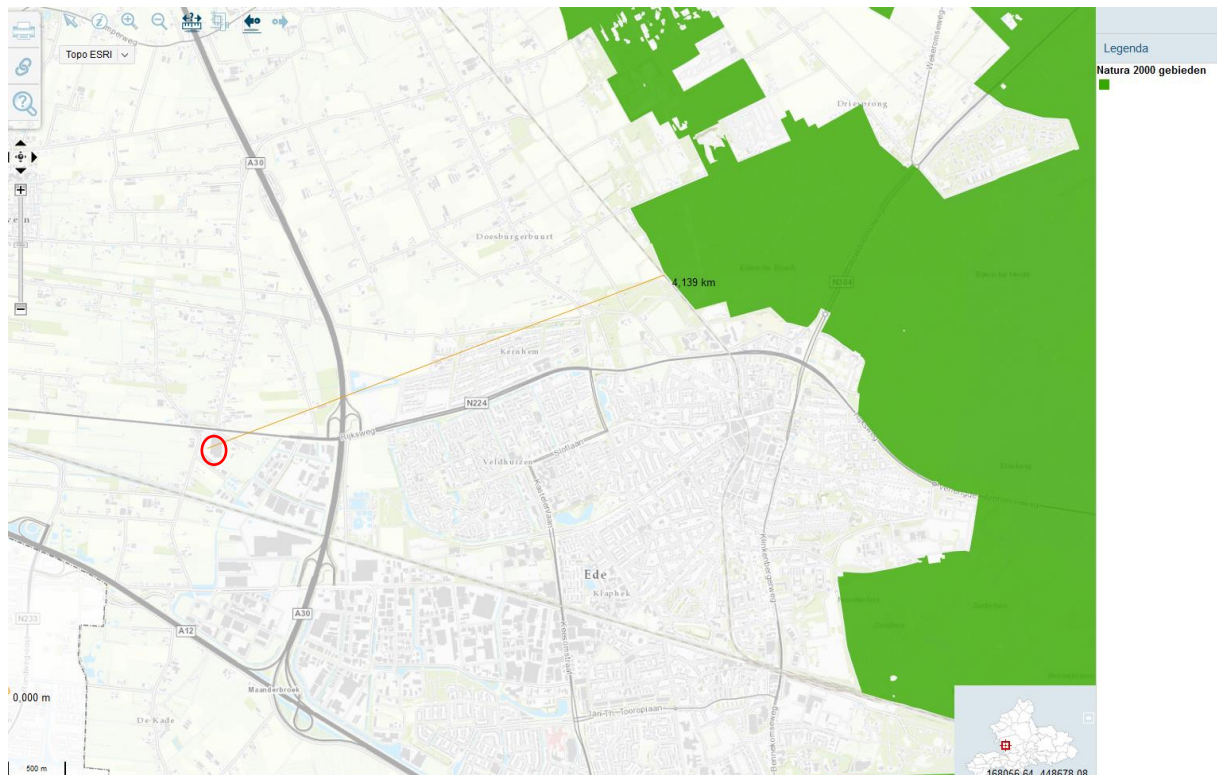


Fig. 9 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebied

4.5.2.2. *Natuurnetwerk Nederland GNN/GO*

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelderse Natuur Netwerk (GNN) of Groene ontwikkelingszone (GO). Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de kernkwaliteiten van het deelgebied waarin het plangebied is gelegen. Verdere toetsing is niet noodzakelijk

4.5.2.3. *Houtopstanden*

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming is daarom van toepassing. Er zijn echter geen structuren in het plangebied aanwezig die vallen onder het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming. De onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij deze ontwikkeling.

4.5.2.4. *Soortbescherming*

Op 9 november 2012 heeft Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de onderzoekslocatie³. In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan geldig is voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Flora- en faunawet dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar verdient het de aanbeveling de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen. Het doel is om te bepalen of de uitkomst van het onderzoek uit 2009 nog in voldoende mate geldig is voor gebruik bij de procedure voor de bestemmingsplanwijziging.

De resultaten uit het veldbezoek wijzen dezelfde resultaten uit dan in de quickscan is beschreven. Er zijn geen sporen aangetroffen van steenuil, kerkuil, vleermuizen (bebouwing is ongeschikt) of steenmarter, soorten die de leegstaande bebouwing in de tussenliggende periode hebben kunnen betrekken. Bij de realisatie van de plannen (sloop bijgebouwen) kunnen dezelfde

³ Econsultancy, *rapportage quickscan flora en fauna Kade 1-3 Ede*, kenmerk 12106198 EDE.DBL.ECO1

conclusies worden aangehouden. In dit kader is vanwege de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten geadviseerd de sloop-werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en de zorgplicht in acht te nemen.

4.5.3. CONCLUSIE

De Wet natuurbescherming en de omgevingsvisie van de Provincie vormen geen belemmering mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen. Het bestemmingsplan is daarom uitvoerbaar.

4.6. Cultuurhistorie en Archeologie

4.6.1. REGELGEVING EN BELEID

Het gemeentelijke beleid voor het cultureel erfgoed wordt op dit moment vernieuwd. In voorbereiding op de komst van de Omgevingswet moet ook de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) worden geactualiseerd. Het bijwerken van de cultuurhistorische database verloopt in fasen. Besluitvorming omtrent nieuw erfgoedbeleid vindt plaats in januari 2018 en kan gevolgen hebben voor de regeling in dit bestemmingsplan. Ook wijzigingen in de CHW moeten een doorvertaling krijgen in dit plan. Vandaar dat het hoofdstuk 'cultuurhistorie' in dit voorontwerp-plan nog niet is ingevuld. In de vervolgfase van het ruimtelijke traject (ontwerpbestemmingsplan) wordt de paragraaf verder gevuld.

4.6.2. SITUATIE PLANGEBIED

In het onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is. De integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is laag.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen.

In 2003 is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd in het projectgebied ISEV, waar onderhavig bestemmingsplangebied deel van uitmaakt. Tijdens dit onderzoek is onderhavig plangebied niet onderzocht. Gebieden direct rondom het onderhavige plangebied hebben grotendeels een verstoorde bodem. De hoogtekaarten die tijdens dit onderzoek zijn gebruikt geven een hoge en middelhoge ligging aan.

De locatie van de geplande nieuwbouw is deels bebouwd. Op die locaties zal de bodem vermoedelijk verstoord zijn. De nieuwbouw wordt vrij dicht bij grootschalige reeds bestaande bebouwing gerealiseerd, waarbij ook de kans bestaat dat de bodem verstoord is.

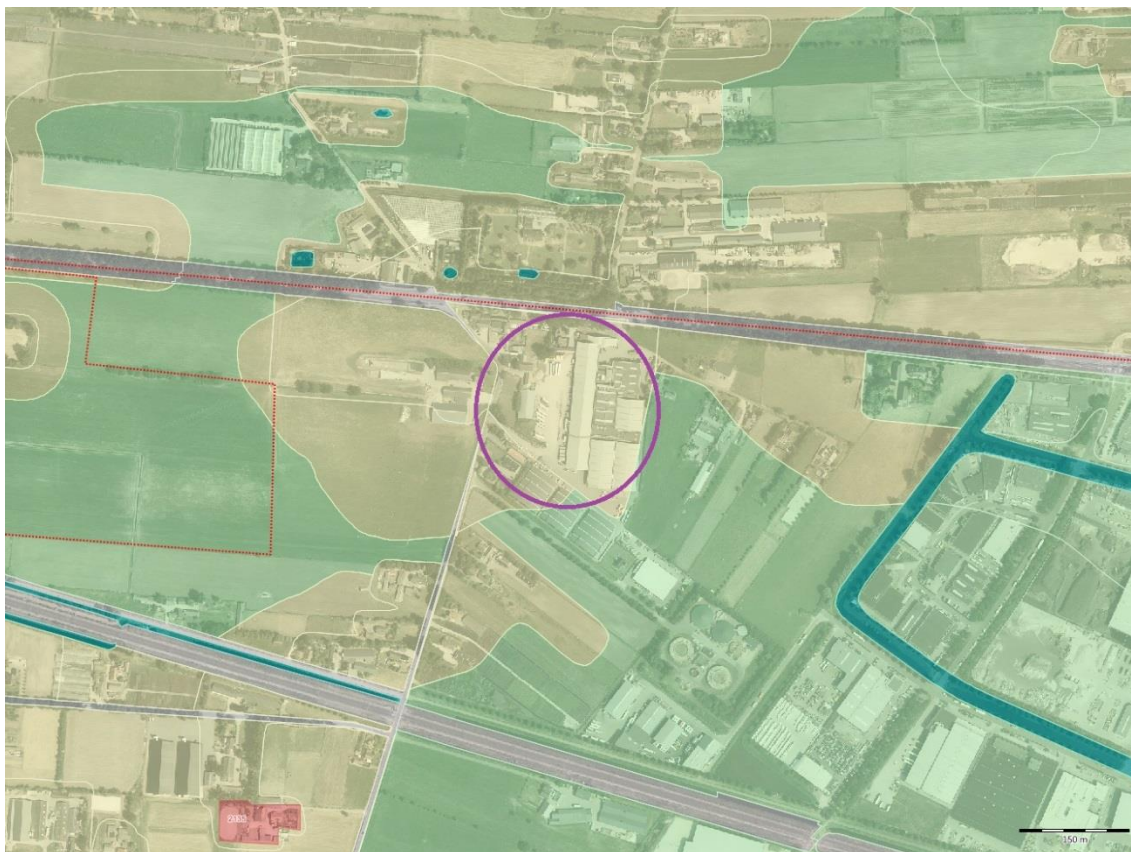


Fig. 10 Plangebied (in paars) op het kaartblad archeologie van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

4.6.3. CONCLUSIE

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede 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. Gezien de middellange archeologische verwachting, de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied en de vermoedelijke bodemverstoring is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.7. Geluid

4.7.1. 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 hoofdweegen (rijksweegen) en hoofdspoorweegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonede 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 woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 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 63 dB.

4.7.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Het plan voorziet niet in toevoeging van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, maar enkel in uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten middels bouw van een bedrijfshal.

4.7.3. CONCLUSIE

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

4.8. Luchtkwaliteit

4.8.1. 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.

4.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

4.8.3. CONCLUSIE

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9. Verkeer en parkeren

4.9.1. REGELGEVING EN BELEID

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', het Fietsmobiliteitsplan, de nota 'Vorrang voor de fiets' en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie, zoals vastgesteld in de nota parkeernormering.

Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling mag de verkeersveiligheid, en doorstroming niet in positieve of negatieve zin worden beïnvloedt.

4.9.2. SITUATIE PLANGEBIED

4.9.2.1. Verkeerskundige functies in het gebied

De verkeersgeneratie neemt nauwelijks tot niet toe alleen zal de route anders lopen dan in de huidige situatie. Er zal meer verkeer via de Kade ontsluiten dan via de Kievitsmeent/N224; dat is een verbetering ten aanzien van de verkeersveiligheid. Daarnaast is overleg met de provincie gevoerd over de bereikbaarheid van het perceel met grote vrachtwagens vanaf de N224. Hier wordt een verbetering van de infrastructuur voorzien.

4.9.2.2. Parkeerbehoefte

De extra parkeerbehoefte voor de uitbreiding van het bedrijf wordt op eigen terrein opgelost. Daarnaast zal voor het nabijgelegen partycentrum de parkeervoorziening beschikbaar worden gesteld.

4.9.3. CONCLUSIE

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen ten aanzien van deze ontwikkeling.

4.10. Kabels en leidingen

4.10.1. GSM-/UMTS-ANTENNES, KABELS EN LEIDINGEN

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) beleid ontwikkeld ten aanzien van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het ministerie adviseert gemeenten, provincies en netbeheerders dan ook om rond hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van bebouwing ten behoeve van gevoelige functies. Dit geldt onder andere voor situaties waarin nieuwe woningen in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen die bij bestaande woonwijken worden gerealiseerd. In het beleid wordt gesteld dat magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker mogen zijn dan 0,4 microtesla. Deze norm is ingesteld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk gezondheidsrisico lopen. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met dit voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid

van het magnetisch veld rond hoogspanningslijnen. Ten slotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn.

4.10.2. CONCLUSIE

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen. Het plan heeft geen effect op het ondergrondse leidingenstelsel in de openbare ruimte. Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

4.11. Externe veiligheid

4.11.1. INLEIDING

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 PR 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.

4.11.2. 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.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. 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 worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente 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.

4.11.3. BESCHOUWING PLANGEBIED

Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen de volgende risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied:

- Ondergrondse gasleiding, afstand circa 390 meter.
- Ondergrondse brandstofleiding, afstand circa 130 meter.



Fig. 11 Risicokaart provincie Gelderland

4.11.4. CONCLUSIE

De ondergrondse leidingen liggen op dermate grote afstand dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.12. Veiligheid

4.12.1. BELEID/REGELGEVING

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden 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.

In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid 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 zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.12.2. BEREIKBAARHEID

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er is daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

4.12.3. OPKOMSTTIJD

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een industriefunctie is maximaal 10 minuten.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

4.12.4. EXTERNE VEILIGHEID

In het kader van Externe Veiligheid is getoetst of het plan op zich zelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

4.12.5. CONCLUSIE

De planvorming wordt niet belemmerd vanuit het aspect veiligheid.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan functies als benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen. Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen.

Artikel 6.2.1 van het Bro luidt als volgt:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- *de bouw van een of meer woningen;*
- *de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- *de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- *de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.*

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één van bovenstaande categorieën, namelijk een gebouw van 5000 m² bruto-vloeroppervlakte. Daarmee is het opstellen van een exploitatieplan in beginsel noodzakelijk.

Uitzondering op deze regel zijn onder andere die gevallen waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, Wro). Hieronder valt ook de situatie waarbij de kosten zich beperken tot uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a, onder c, Besluit omgevingsrecht)

In het onderhavige geval zijn er geen andere kosten aan de orde. Er is een planschade-overeenkomst gesloten, waarmee het planschaderisico doorgelegd is aan de initiatiefnemer.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het bedrijf Heko Spanten heeft de afgelopen jaren een forse groei doorgemaakt. Ze opereert en specialiseert zich in een markt die door een beperkt aantal bedrijven bediend wordt, namelijk de realisatie van grootschalige houtconstructies en spanten.

De omvang van de bedrijfsactiviteiten is toegenomen, evenals de omvang van de constructies. Dit betekent dat er (voornamelijk) meer ruimte nodig is voor het productieproces en de (overdekte) opslag. Gelet op de orderportefeuille en de markt waarin het bedrijf opereert, is het aannemelijk dat de uitbreiding zorgt voor voldoende (extra) inkomsten en efficiëncywinst, om de investering te rechtvaardigen.

De uitbreiding wordt volledig bekostigd door de initiatiefnemer.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is het van belang dat het plan als pilotproject in het kader van de zogenaamde Menukaart voor het buitengebied van Ede heeft gefungeerd. Een belangrijk onderdeel van het proces is het betrekken van de omgeving bij de planvorming. Doel van de menukaart is namelijk niet alleen het leveren van maatwerk ten aanzien van bedrijfsuitbreidingen, maar ook om een toegevoegde waarde te creëren voor de omgeving. Het bepalen van die toegevoegde waarde gebeurt met inspraak van de gemeente.

Heko Spanten B.V. heeft een informatieavond belegd, waarbij diverse omwonenden en de gemeente aanwezig waren. Hierbij zijn de plannen uiteengezet, en is input vanuit de omgeving opgehaald. Dit heeft bijgedragen aan het definitieve plan en bijbehorende maatregelen. Gedurende de informatieavond is gebleken dat er vanuit de omgeving draagvlak bestaat voor het plan. Wij zien, mede om die reden, geen bedreiging voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

6.2. Plansystematiek

6.2.1. UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

6.2.2. ENKELBESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Groen, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied.

6.3. Uitleg van de regels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 ALGEMENE REGELS

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELS

Bedrijf

Het betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf. In de huidige bestemmingsplansystematiek heeft dit bedrijf de bestemming 'bedrijf (categorie 3)'. Er is voor gekozen om, conform de huidige wijze van bestemmen, voor het gedeelte waar de uitbreiding plaatsvindt, een bedrijf van categorie 3.2 positief te bestemmen, met dien verstande dat dit alleen geldt voor een timmerwerkplaats. De werkzaamheden van het onderhavige bedrijf vallen hieronder. Met deze categorisering is geborgd dat er in de toekomst geen andere bedrijven komen uit de (hogere) milieucategorie 3.2: dit zou namelijk voor onevenredige hinder kunnen zorgen bij gevoelige bestemming in de directe omgeving.

De bestemming 'bedrijf' gaat gelden voor het volledige perceel, aangezien alle gewenste functies (parkeren, groen etc.) binnen deze bestemming mogelijk zijn. Verder geldt een voorwaardelijke verplichting, die het gebruik van het bedrijf afhankelijk stelt van de uitvoering van de maatregelen zoals die zijn opgenomen in het (landschappelijk) inpassingsplan.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 OVERIGE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die gelden voor verschillende typen gebouwen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregule voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Bij de algemene wijzigingsregels is ook de eerder genoemde uitsterfregeling opgenomen. Hiermee kan het college op termijn opnieuw inventariseren of er gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om detailhandel te vestigen. Zo niet, dan kan deze mogelijkheid alsnog wegbestemd worden.

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling

van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

7. Handhaving

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

7.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

7.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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