

# Toelichting



## **Bestemmingsplan De Klomp, Pakhuisweg 74-74A**

Mei 2023  
Versie: Vaststelling  
NL.IMRO.0228.BP2022AGBG0012-0301

# Inhoudsopgave

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                              | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....                                   | 4         |
| 1.2 Ligging plangebied .....                           | 4         |
| 1.3. Geldend bestemmingsplan .....                     | 5         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                   | 6         |
| <b>2. HET PLAN .....</b>                               | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie .....                           | 7         |
| 2.2 Nieuwe situatie .....                              | 7         |
| 2.3 Landschappelijke inpassing .....                   | 8         |
| <b>3. BELEIDSKADER .....</b>                           | <b>9</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                  | 9         |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                           | 10        |
| 3.3 Regionaal beleid .....                             | 11        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                          | 12        |
| <b>4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN .....</b>           | <b>13</b> |
| 4.1 Inleiding .....                                    | 13        |
| 4.2 Milieueffectrapportage .....                       | 13        |
| 4.3 Milieuzonering .....                               | 13        |
| 4.4 Ecologie/natuur .....                              | 15        |
| 4.5 Water .....                                        | 16        |
| 4.6 Bodem .....                                        | 18        |
| 4.7 Archeologie .....                                  | 19        |
| 4.8 Cultuurhistorie .....                              | 19        |
| 4.9 Verkeer en parkeren .....                          | 20        |
| 4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder) ..... | 20        |
| 4.11 Luchtkwaliteit .....                              | 21        |
| 4.12 Externe veiligheid .....                          | 21        |

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| 4.13 Brandveiligheid .....                          | 22        |
| 4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen ..... | 22        |
| 4.15 Groen en bomen.....                            | 23        |
| <b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>         | <b>25</b> |
| 5.1 Kostenverhaal.....                              | 25        |
| 5.2 Financiële haalbaarheid .....                   | 25        |
| <b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</b>          | <b>26</b> |
| 6.1 Inleiding .....                                 | 26        |
| 6.2 Inleidende bepalingen .....                     | 26        |
| 6.3 Bestemmingsbepalingen .....                     | 26        |
| 6.4 Algemene regels.....                            | 26        |
| 6.5 Overgangs- en slotbepalingen .....              | 27        |
| <b>7. HANDHAVING .....</b>                          | <b>28</b> |
| 7.1 Handhaving in 3 fasen.....                      | 28        |
| 7.2 Handhavingsprocedure .....                      | 28        |
| <b>8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>    | <b>29</b> |
| 8.1 Vooroverleg .....                               | 29        |
| 8.2 Omgevingsdialoog.....                           | 29        |
| 8.3 Zienswijzen.....                                | 29        |
| <b>BIJLAGEN .....</b>                               | <b>30</b> |

## 1. Inleiding

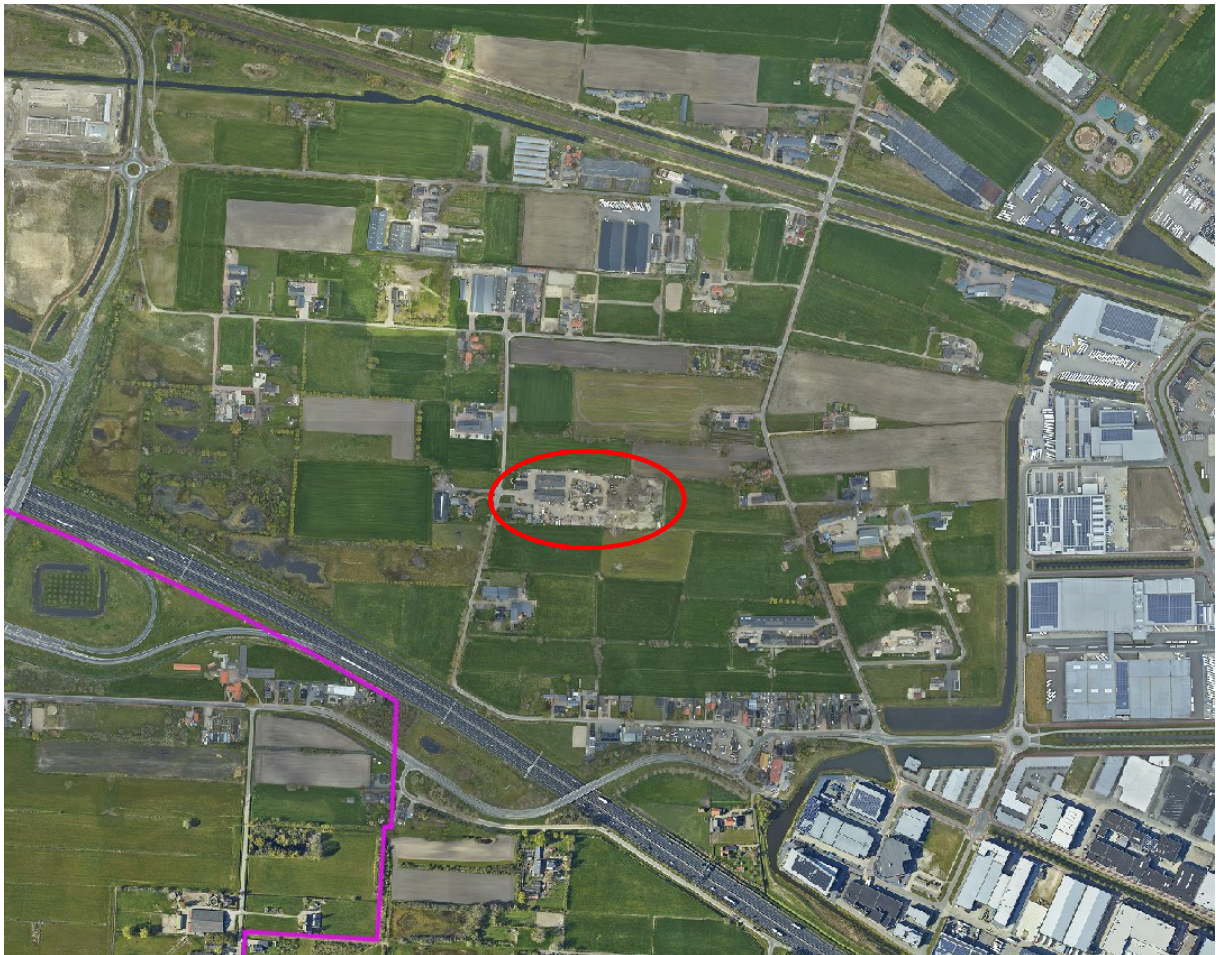
### 1.1 Aanleiding

Op de locatie Pakhuisweg 74-74A in De Klomp is een loonwerkbedrijf gevestigd. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen en twee bedrijfsgebouwen aanwezig. Het bedrijf wil de bestaande twee bedrijfsgebouwen vervangen door één nieuwe hal. Daarnaast is grondopslag/-handel een belangrijke activiteit voor het bedrijf. Het bedrijf heeft daarom verzocht om grondopslag planologisch toe te staan op het achterste deel van het perceel. De huidige grondopslag, die deels buiten het bestemmingsvlak plaatsvindt in strijd met het huidige bestemmingsplan, wordt daarbij verkleind.

De ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, waarbij de vorm van het bestemmingsvlak oppervlakteneutraal wordt gewijzigd en er een aanduiding voor de grondopslag wordt opgenomen.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het huidige bedrijfsperceel en een deel van de agrarische bestemming direct ten oosten van het bedrijfsperceel. De ligging van de locatie is hieronder indicatief weergegeven.



*Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied*

Het plangebied bevindt zich tussen de spoorlijn Arnhem - Utrecht en de A12. In de directe omgeving bevinden zich enkele woonbestemmingen, twee bedrijfsbestemmingen en onbebouwde agrarische gronden.

Tot het plangebied behoren het huidige bedrijfsperceel en een deel van de agrarische bestemde grond aan de oostzijde. Door een vormverandering van het bestemmingsvlak komt een deel van deze agrarische grond in de nieuwe bedrijfsbestemming te liggen.



*Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied*

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 oktober 2012. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf'. Het bouwvlak is beperkt tot de westelijke helft van het bestemmingsvlak. Binnen de bedrijfsbestemming zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een strook met de bestemming 'Agrarisch'.



*Afbeelding 1.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan (stippellijn: plangebied)*

#### **1.4 Leeswijzer**

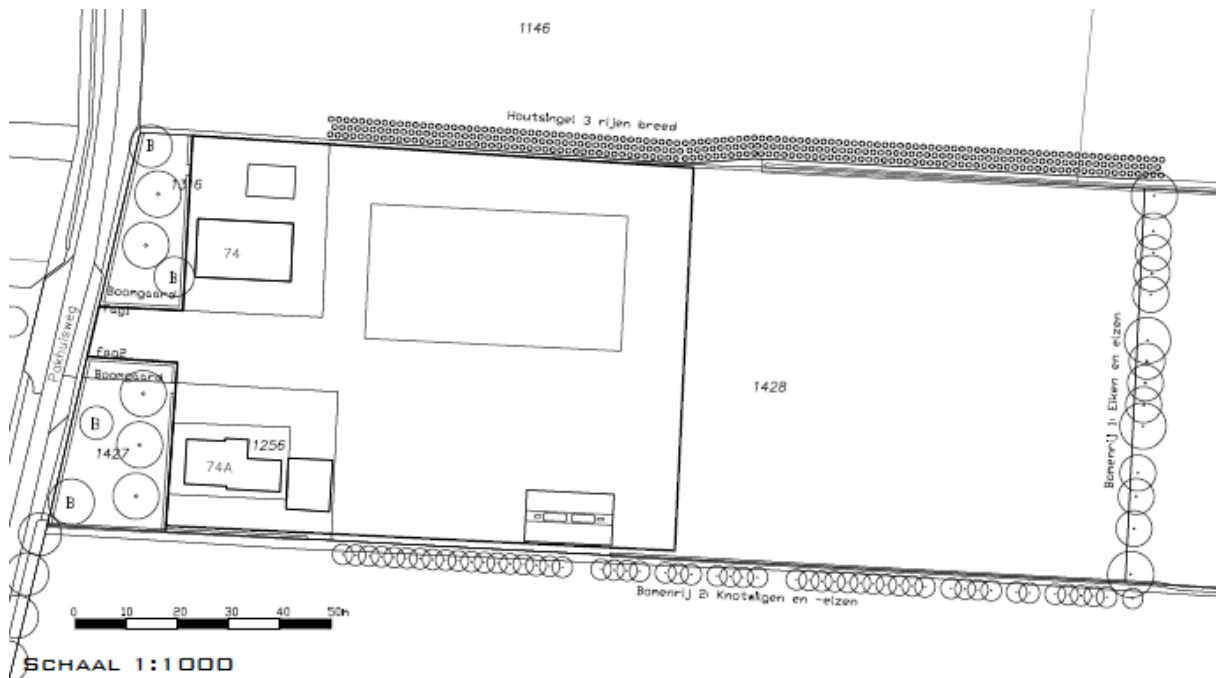
Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt eerst nader ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse omgevingsaspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet beschreven. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een verslag van het vooroverleg, de zienswijzeprocedure en de omgevingsdialoog.



De nieuwe hal is in oppervlakte gelijk aan de totale oppervlakte van de bestaande (te slopen) bedrijfsgebouwen. Daarnaast wenst het bedrijf een nieuwe was- en tankplaats te realiseren op het perceel. Deze is beoogd in de zuidoostelijke punt van het nieuwe bouwvlak. Bij de was- en tankplaats is een overkapping noodzakelijk. Deze zal niet positief worden bestemd, maar via een afzonderlijke vergunning mogelijk worden gemaakt. Hierdoor is er geen toename van planologische ruimte (m<sup>2</sup>) voor bedrijfsgebouwen.

## 2.3 Landschappelijke inpassing

Naast eerdergenoemde nieuwe boomgaard aan de westzijde wordt het perceel landschappelijk beter ingepast door aan de noordzijde een brede houtsingel aan te planten en aan de oost- en zuidzijde bomenrijen te plaatsen.



Afbeelding 2.3: Uitsnede beplantingsplan

Het volledige beplantingsplan is als bijlage 1 opgenomen bij de planregels. In de planregels is geborgd dat het beplantingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, namelijk tijdens het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

### 3. Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR en NOVI juridisch verankerd zijn richting lagere overheden. Het doel van het Barro is dat een

aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

#### Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan de nationale belangen en bepalingen uit het Barro.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.*

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn:

- Accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium
- Accommodaties voor religie zoals een kerk of moskee
- Accommodaties voor cultuur zoals bijvoorbeeld een museum
- Accommodaties voor leisure zoals een hotel of bioscoop
- Accommodaties voor recreatie

#### Planspecifiek

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er is slechts sprake van een vormwijziging van de bestaande bedrijfsbestemming en het planologisch toestaan van grondopslag. Daarnaast is de behoefte voldoende aangetoond, nu er uitsluitend sprake is van vervangende nieuwbouw van een bestaand, actief bedrijf. Er wordt dus voldaan aan het bepaalde in het Bro.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig:* een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van flora en fauna. Dit

betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat betekent aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- *Schoon en welvarend*: een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar ook betreft dit het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

In de visie zijn zeven concrete ambities aangegeven. Deze betreffen de volgende onderwerpen:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;
- Woon- en leefomgeving.

#### Planspecifiek

De provinciale Omgevingsvisie bevat voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging geen directe aanknopingspunten voor toetsing. Wel is het plan in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie, omdat de verbeterde landschappelijke inpassing en het natuurinclusief bouwen een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en de woon- en leefomgeving.

#### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 1 februari 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening in werking getreden. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

#### Planspecifiek

De Omgevingsverordening bevat geen bepalingen waarmee bij de vaststelling van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Ter plaatse van het plangebied gelden slechts instructieregels voor glastuinbouw en winning van fossiele energie. De locatie bevindt zich daarnaast net buiten de Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Omdat de aanwijzing van deze gebieden geen externe werking heeft, hoeft niet te worden getoetst aan de regels voor deze gebieden. Overigens worden ook geen nadelige effecten op de GO en het GNN voorzien.

### **3.3 Regionaal beleid**

Omdat er geen sprake is van uitbreiding of nieuwvestiging van een bedrijf, is er geen relevant regionaal beleid waaraan dient te worden getoetst.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Ede Buitengebied en programma Buitengebied

Op 29 september 2011 heeft de raad van de gemeente Ede de 'Structuurvisie Buitengebied Ede' 'Ruimte voor Kwaliteit' vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied Ede zet de gemeente Ede de koers uit voor het buitengebied tot 2030.

Het uitgestrekte buitengebied van Ede kent grote tegenpolen. Aan de ene kant de Veluwe: een natuurgebied van (inter)nationale allure. Aan de andere kant het intensief gebruikte agrarische landschap van de Vallei. In het midden Ede–stad; een knooppunt van bedrijvigheid en grootschalige infrastructuur. De stad en het landschap zijn in beweging. De dynamiek lijkt soms te botsen met de wens tot behoud en verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant. Met de Structuurvisie Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan nieuwe kwaliteit van het buitengebied van Ede; zowel op ruimtelijk/fysiek, economisch als op sociaal/maatschappelijk niveau. De visie op het buitengebied van Ede is gericht op de volgende vier beleidsdoelen:

- Een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak. De ontwikkeling dient zich te richten op sterke economische dragers en een aantrekkelijke en duurzame inrichting.
- Een sterke samenhang tussen stad en land. Het buitengebied en de stedelijke samenleving vormen één geheel.
- Een sterk groen-blauw casco, dat de natuurkernen met elkaar verbindt. Het sterke groen-blauwe casco is noodzakelijk, als antwoord op de voortschrijdende uitbouw van de stedelijke gebieden van Ede en Veenendaal en de voortschrijdende dynamiek van het buitengebied.
- Een sterke eigenheid van Ede. Alle nieuwe ontwikkelingen – zowel in grootschalige ontwikkelingen als in kleinere particuliere initiatieven – dienen voort te bouwen op de huidige kenmerkende kwaliteiten van het Edese buitengebied.

Er is een trend waarneembaar van agrariërs die stoppen met hun bedrijfsvoering. In Ede wordt voorzien dat dit de komende jaren aan zal blijven houden. Hierdoor komen kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied onder druk te staan o.a. door opstallen en gebouwen die niet meer gebruikt worden en nieuwe functies die een plek moeten krijgen. Om hier sturing aan te geven is het Programma Buitengebied (2016) opgesteld.

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

- De agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling;
- Niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten;
- Verblijfsrecreatie: ontwikkelingsmogelijkheden, toekomstbestendigheid; vitale vakantieparken;
- Omgevingskwaliteit, waaronder o.a. landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.

Het Programma Buitengebied is een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor een vitaal buitengebied. De uitgangspunten van het Programma Buitengebied worden verankerd en nader uitgewerkt in de nieuwe Omgevingsvisie. In het Programma Buitengebied is op pagina 9 de samenhang geïllustreerd van de verschillende processen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

#### Planspecifiek

Het plan voorziet in een toekomstbestendige voortzetting van het loonwerkbedrijf. Dit sluit aan bij het programma Buitengebied, waarin is opgenomen dat niet-agrarische bedrijven een belangrijke economische bijdrage kunnen leveren aan een vitaal buitengebied. Daarnaast wordt de herinrichting van het bedrijfsperceel gekoppeld aan de verplichting tot verbeterde landschappelijke inpassing en natuurinclusief bouwen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit.

## 4. Onderzoek en randvoorwaarden

### 4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante (omgevings)aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor onder andere de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

### 4.2 Milieueffectrapportage

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is aan de hand van de criteria van Bijlage II van de Europese richtlijn 2001/42/EG.

Daarnaast kan een m.e.r. plicht alsnog aan de orde zijn indien (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn en er een passende beoordeling moet worden opgesteld.

#### Planspecifiek

Gelet op de beperkte omvang van het plan (vervangende nieuwbouw met een oppervlakteneutrale aanpassing van het bestemmings- en bouwvlak) is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Ook is er geen aanleiding voor een passende beoordeling in relatie tot nabijgelegen Natura 2000 gebieden (zie paragraaf 4.4). Voor het plan is daarom geen m.e.r. of (vormvrije) m.e.r. beoordeling nodig.

### 4.3 Milieuzonering

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. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

#### Planspecifiek

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

- Ter plaatse moet een voldoende goed verblijfsklimaat gegarandeerd zijn en;
- de omliggende bedrijven mogen vanwege het plan geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Het perceel aan de Pakhuisweg 74 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen bedrijven, intensieve veehouderijen, woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten.

Het perceel heeft de functieaanduiding 'loonwerkbedrijf'. In de principebrief heeft de gemeente aangegeven mee te willen werken aan het verzoek om het bouwvlak te wijzigen en het bestemmingsvlak te wijzigen zodat de grondopslag binnen het bestemmingsvlak komt te liggen en daarmee gelegaliseerd wordt.

Met het legaliseren van de grondopslag wordt de vestiging van een bedrijf met milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt.

Een bedrijf met milieucategorie 3.2 kent op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen in een rustig buitengebied. De beoogde bedrijfsbebouwing en grondopslag liggen achter de woning aan de Pakhuisweg 74. Vóór de woning zal geen bedrijfsbebouwing meer worden gerealiseerd. De afstand van de beoogde bedrijfsbebouwing tot de dichtstbijzijnde woning is ongeveer 100 meter. De afstand van de grondopslag tot de dichtstbijzijnde woning is ongeveer 145 meter. Aan de richtafstand van 100 meter wordt voldaan.

#### *Voldoende goed verblijfsklimaat*

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende verblijfsklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur. Met dit plan wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dit betekent dat een nieuw geurgevoelig object wordt gerealiseerd.

#### *Geur*

Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning met agrarische nevenactiviteiten ligt op ongeveer 65 meter afstand tot het beoogde bedrijfsgebouw. Intensieve veehouderijen liggen op meer dan 200 meter afstand tot het beoogde bedrijfsgebouw. Door de voldoende afstand tot omliggende woningen met agrarische nevenactiviteiten en intensieve veehouderijen vormt het aspect geur geen belemmering voor dit plan.

#### *Geen belemmeringen omliggende bedrijven*

Met dit plan mogen voor omliggende bedrijven geen extra belemmeringen ontstaan. Het bedrijf aan de Pakhuisweg 74 ligt op ongeveer 220 meter tot dichtstbijzijnde intensieve veehouderij. Door de ruim voldoende afstand tot omliggende bedrijven, ontstaan met dit plan geen extra belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

#### *Hobbymatig houden van rundvee*

Initiatiefnemer geeft aan enkele runderen op het perceel te willen houden. Op het perceel zijn geen landbouwhuisdieren toegestaan waar de aanduiding veehouderij voor nodig is. Dit betekent dat enkel hobbymatig rundvee gehouden kan worden. Op grond van art. 3.111 lid 2 van het Activiteitenbesluit kunnen op dit perceel maximaal 9 runderen hobbymatig gehouden worden.

#### *Zeefactiviteiten en puinbreker niet toegestaan*

Er zijn geen zeefactiviteiten of activiteiten met een puinbreker toegestaan op basis van een bestemmingsplanwijziging. Wil men incidenteel toch gebruik maken van een puinbreker, dan moet hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd worden en/of een bestemmingsplanherziening voor het verwerken van afvalstoffen.

#### *Conclusie*

Aan de Pakhuisweg 74 is het mogelijk om de vorm van het bestemmingsvlak 'bedrijf' te wijzigen waardoor grondopslag binnen dit bestemmingsvlak komt te liggen en het bouwvlak te wijzigen zodat een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd kan worden.

Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- Grondopslag buiten het (nieuwe) bestemmingsvlak 'bedrijf' dient verwijderd te worden.
- Het totaal aan bedrijfsbebouwing mag niet groter worden dan 1315,2 m<sup>2</sup>. Voor de was- en tankplaats is een separate vergunning vereist.
- Er mogen maximaal 9 runderen hobbymatig gehouden worden.
- Het gebruik van een puinbreker is niet toegestaan.

#### 4.4 Ecologie/natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

##### *Gebiedsbescherming*

In de Wnb worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

##### *Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)*

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

##### *Soortenbescherming*

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

##### *Programma biodiversiteit*

In 2019 is door het college van Ede het programma biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

##### Planspecifiek

Voor het plan is een quick-scan natuur uitgevoerd (bijlage 1 bij deze toelichting). Ten aanzien van soortenbescherming is hieruit gebleken dat aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de huismus. Dit onderzoek is uitgevoerd in april/mei 2021 (bijlage 2 bij deze toelichting). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de woning en melkveestal op de planlocatie nesten bevatten. In de woning zijn 3 nesten onder de onderste dakpan en 1 nest naast een dakraam waargenomen. Onder de golfplaten van de noordelijke schuur is één nest waargenomen en achter isolatieplaten in de zuidelijke schuur is ook één nest waargenomen. Tevens is vastgesteld dat de groenstructuren in de tuinen van nummer 74 en 74a onderdeel uitmaakt van het functioneel habitat, dit blijft echter behouden derhalve zijn negatieve effecten uitgesloten. De beoogde vernieuwing van de schuren leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2 (wegnemen 2 nesten). Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de beoogde ingreep uitgevoerd kan worden.

De planlocatie is daarnaast mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied en het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De GO

bevindt zich weliswaar direct ten westen van de Pakhuisweg, maar er hoeft niet te worden getoetst op externe werking. Daarnaast zijn negatieve effecten ook niet aan de orde, omdat ter plaatse van de GO sprake is van een erf.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden ook geen sprake. Een AERIUS-calculatie, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van twee schuren ten behoeve van een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ingreep niet tot een toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben.

Gedurende de aanlegfase kan er een beperkte en tijdelijke stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en transportbewegingen (het 'projecteffect'). Gelet op de afstand tot Natura 2000, ca. 2,5 km, en de omvang en duur van de werkzaamheden zijn negatieve effecten als gevolg van de aanlegfase ook niet te verwachten. Dit wordt bevestigd door de gemaakte stikstofberekeningen (bijlagen 5 t/m 7 bij deze toelichting).

Ter bevordering van de biodiversiteit zijn diverse maatregelen opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. De groenvoorziening langs de noordgrens bevat nectar- en vruchtdragende heesters en bomen. Deze maatregel is met name gericht op insecten, vogels en kleine zoogdieren. Verder is er een plek aangegeven waar een takkenril/stapel snoeihout aangelegd wordt; dit ten gunste van insecten en kleine zoogdieren. Ook roofvogels profiteren indirect van een takkenril door de aanwezigheid van prooien. Langs de zuidgrens komt een lijn met wilgen en elzen. Hiermee ontstaat een wat dichter groen scherm, en kan deze lijnvorm gunstig zijn als foerageergebied van vogels en vleermuizen.

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan het puntensysteem:

| Natuur-inclusief ontwerpen  |                                         |           |                |                |                     |            |        |  |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------|----------------|----------------|---------------------|------------|--------|--|
| werknummer:                 | 18-328                                  |           |                |                |                     |            |        |  |
| adres:                      | Pakhuisweg 74 De Klomp                  |           |                |                |                     |            |        |  |
| omschrijving:               | vormverandering bestemmingsvlak Bedrijf |           |                |                |                     |            |        |  |
| Biomorfologische kaart      |                                         |           |                |                |                     |            |        |  |
| gebied:                     | De Klomp buitengebied                   |           |                |                |                     |            |        |  |
| ambassadeur:                | Roek                                    |           |                |                |                     |            |        |  |
| plankosten:                 | kleine projecten                        |           |                |                |                     |            |        |  |
| vereist aantal punten:      | 45                                      |           |                |                |                     |            |        |  |
| vermenigvuldigingsfactor    |                                         | 1         | 2              | 3              | 1                   | 1          |        |  |
| maatregel:                  | punten                                  | bebouwing | natte omgeving | tuinen & erven | groene buitenruimte | verharding | TOTAAL |  |
| takkenril                   | 5                                       | 0         | 0              | 3              | 0                   | 0          | 15     |  |
| kwetterbosje (beuken hagen) | 2                                       | 0         | 0              | 3              | 0                   | 0          | 6      |  |
| boomgaard, hoogstam         | 25                                      | 0         | 0              | 3              | 0                   | 0          | 75     |  |
| steenuilenkast              | 2                                       | 0         | 0              | 3              | 0                   | 0          | 6      |  |
| lijnvormige houtstructuur   | 2                                       | 0         | 0              | 0              | 1                   | 0          | 2      |  |
| vogelbosje                  | 15                                      | 0         | 0              | 0              | 1                   | 0          | 15     |  |
|                             |                                         |           |                |                |                     |            | 119    |  |

## 4.5 Water

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Concreet zijn de watertoets en het gemeentelijk waterbeleid van toepassing op het plan.

### *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 en Vasthouden, bergen en afvoeren.

### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

### *Waterbeleid Ede*

Het gemeentelijk waterbeleid staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. 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

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. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van

de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

#### Planspecifiek

Hemelwater kan worden afgevoerd naar bestaande C-watergangen rond het perceel. Omdat het een oppervlakteneutrale wijziging van het bestemmingsvlak plaatsvindt, wordt het toegestane verharde oppervlak niet vergroot.

Voor de beoogde was- en tankplaats geldt dat daarvan afkomstig hemel- en afvalwater niet zonder meer geloosd mag worden op de drukriolering. De was- en tankplaats moet daarom overkapt worden. Het hemelwater wat op de vloer valt zal via een olie, vet en slib-afscheider aangesloten worden op de drukriolering.

### **4.6 Bodem**

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

#### ***Bodembeleid Ede***

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

#### Planspecifiek

De locatie heeft tot 1984 een agrarisch gebruik gehad als weiland. Sinds 1984 is op het perceel een machine- en apparatenreparatiebedrijf gevestigd. Vanaf 1995 is een loonbedrijf ten behoeve van land- en tuinbouw op de locatie gevestigd. De locatie is verdacht voor bodemverontreinigingen door het gebruik als bedrijfsterrein.

In 2018 is een verkennend bodemonderzoek (bijlage 3 bij deze toelichting) uitgevoerd met onderzoek op een aantal verdachte deellocaties, waar vanuit de aanwezige voorzieningen en bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigingen kunnen zijn ontstaan. Daarbij zijn op enkele plaatsen bodemverontreinigingen van olieproducten aangetoond.

In 2019 is nader bodemonderzoek uitgevoerd en een saneringsplan opgesteld voor verwijderen van de bodemverontreinigingen bij de bovengrondse dieseltanks. De Omgevingsdienst de Vallei heeft in juni 2019 ingestemd met het plan en de aanpak onder de zorgplicht. Deze sanering zal worden uitgevoerd in samenhang met realisatie van de nieuwe was-/tankplaats. Deze was-/tankplaats wordt via een afzonderlijke procedure vergund. De sanering zal dan als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden. De saneringsmaatregelen dienen daarbij dusdanig te worden uitgevoerd dat de Omgevingsdienst kan instemmen met het behaalde resultaat.

Behalve bij deze tanks was ook een olieverontreiniging aangetoond bij de stalling voor voertuigen (sterke verontreiniging bovengrond). Naar deze verontreiniging is eveneens nader onderzoek gedaan (bijlage 4 bij deze toelichting). Bij de analyses zijn wel lichte signalen van olie van ongeveer dezelfde samenstelling (ketenlengten) aangetroffen in vergelijking met de olie die is aangetroffen bij het verkennend bodemonderzoek, maar dan in veel lagere concentraties. Dit wijst erop dat op deze deellocatie geen (sterke) olieverontreiniging aanwezig is. Het kan gaan om zeer plaatselijk verontreiniging van een lekkage of morsing, of een meetfout bij het eerste onderzoek. Aangeraden wordt om na het opbreken van de verhardingen de locatie nogmaals goed te inspecteren.

#### Conclusie

Bij de uitvoering van de herinrichting en nieuwbouw op het bedrijfsterrein dienen saneringsmaatregelen te worden getroffen om de aanwezige bodemverontreiniging te verwijderen. De Omgevingsdienst de Vallei is hiervoor het bevoegd gezag en dient te kunnen instemmen van de behaalde resultaten.

### **4.7 Archeologie**

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.<sup>1</sup>

#### Planspecifiek

In het plangebied is sprake van een middelhoge verwachting. Binnen deze zone geldt een vrijstelling voor plannen kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

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).

### **4.8 Cultuurhistorie**

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

<sup>1</sup> Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

#### Planspecifiek

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied met een middelhoge cultuurhistorische betekenis. De cultuurhistorische aspecten zijn meegenomen in de beoordeling van het landschappelijk inpassingsplan. Korthedshalve worden daarnaar verwezen.

### **4.9 Verkeer en parkeren**

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarbij is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling niet negatief beïnvloed.

#### Planspecifiek

Het plan betreft een oppervlakteneutrale wijziging van het bestemmings- en bouwvlak en leidt daarmee in beginsel niet tot een toename in de parkeerbehoefte of de verkeersgeneratie. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de verwachte parkeerbehoefte te voorzien. In het inrichtingsplan is hiervoor ook ruimte aangewezen. Ook de verkeersgeneratie als gevolg van grondopslag is een bestaande activiteit, die tevens direct samenhangt met de activiteiten die het loonwerkbedrijf uitoefent.

### **4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)**

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezondeerde 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 gezondeerd 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 gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg 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 (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekortschieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

#### Planspecifiek

Het plan voorziet niet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemmingen. Toetsing aan de Wet geluidhinder kan daarom achterwege blijven.

#### 4.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 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 ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ). De concentratie van de overige vervuulende 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 nationale, regionale en lokale 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.

##### Planspecifiek

Het plan betreft een oppervlakteneutrale wijziging van het bestemmings- en bouwvlak en leidt daarmee in beginsel niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van stikstof is bovendien een afname van de emissie te verwachten, omdat de nieuwe bedrijfsbebouwing geen gasaansluiting krijgt.

#### 4.12 Externe veiligheid

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

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

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.

#### Planspecifiek

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

### **4.13 Brandveiligheid**

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

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

In het Gemeentelijke verkeer en vervoersplan (GVVP 2005) van de gemeente Ede worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. In het GVVP zijn ook de hoofd- en subaanrijroutes voor de hulpverleningsdiensten vastgesteld.

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

#### Planspecifiek

Ten aanzien van het plan heeft de brandweer een positief advies zonder verdere opmerkingen uitgebracht.

### **4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen**

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en

Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld, omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 50meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

#### Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

## **4.15 Groen en bomen**

### *Bomen*

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

### *Groen*

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. 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.

#### Planspecifiek

Vanuit groen en bomen bestaat geen bezwaar tegen het plan. Als randvoorwaarde geldt dat tijdens werkzaamheden bij de monumentale eik 1,5 meter buiten de kroonprojectie moet worden gebleven.



*Afbeelding 4.1: Positie monumentale eik op de noordoostelijke punt van de huidige grondopslag*

## **5. Economische uitvoerbaarheid**

### **5.1 Kostenverhaal**

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer. Het onderhavige project betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 Wro). Er is namelijk met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd. In eerdergenoemde anterieure overeenkomst is opgenomen dat dergelijke planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Wel draagt de gemeente zorg voor het opstellen van de planologische kaders in de vorm van dit bestemmingsplan. De ambtelijke kosten die daarmee gemoeid zijn, worden eveneens verhaald op initiatiefnemer zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

### **5.2 Financiële haalbaarheid**

Het plan voorziet in de voortzetting van een bestaand loonwerkbedrijf, waarbij de omvang van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de bestaande planologische situatie niet toeneemt. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet financieel uitvoerbaar is.

## 6. Juridische planbeschrijving

### 6.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 20012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

### 6.2 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

#### *Begripsomschrijvingen (artikel 1)*

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

### 6.3 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

#### *Bedrijf*

Het loonwerkbedrijf betreft een niet-agrarisch bedrijf en kent daarom een bestemming 'Bedrijf'. Omdat het een bedrijf in een zwaardere milieucategorie betreft, is het bedrijf specifiek aangeduid als loonwerkbedrijf en is het achterste deel van het perceel voorzien van een aanduiding 'grondopslag'.

#### *Agrarisch*

Gronden aan de voorzijde van het bedrijf worden bestemd als 'Agrarisch'. Dit betreffen gronden die onbebouwd blijven en worden ingevuld als boomgaard conform het landschappelijk inpassingsplan.

Binnen de bestemming blijven twee bedrijfswoningen toegestaan. Ook dit is aangegeven op de verbeelding.

### 6.4 Algemene regels

#### Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

#### Algemene bouwregels

##### *Bestaande afmetingen, afstanden en percentages*

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en

percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden.

#### Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

#### Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

#### Algemene procedureregels

In deze regels is aangegeven welke procedure wordt toegepast bij toepassing van binnenplanse bevoegdheden tot afwijking of wijziging van het bestemmingsplan.

#### Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.

### **6.5 Overgangs- en slotbepalingen**

#### Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

#### Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'De Klomp, Pakhuisweg 74-74A'.

## 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 Handhavingprocedure

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

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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.

## 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

### 8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat er geen belangen van andere instanties in het geding zijn die vooroverleg nodig maken. Daarom is er geen vooroverleg gevoerd.

### 8.2 Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

Gelet op het feit dat het plan geringe impact heeft op de omgeving en juist leidt tot een verbeterde ruimtelijke situatie (o.a. beëindiging van enkele overtredingen en betere inpassing van het perceel) heeft er geen actieve omgevingsdialoog plaatsgevonden.

### 8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

## Bijlagen

1. Quicksan natuur (Blom Ecologie, 16-04-2021)
2. Huismusonderzoek (Blom Ecologie, 17-08-2021)
3. Verkennend bodemonderzoek (Boluwa, 11 oktober 2018)
4. Uitsplitsing bodemonderzoek stalling (Boluwa, 20 maart 2019)
5. Rapportage stikstofdepositie (DBL, 3 maart 2023)
6. AERIUS-berekening sloopfase
7. AERIUS-berekening aanlegfase