

Toelichting

**bestemmingsplan
Wekerom, Lenderinkweg 31**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	4
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	4
1.4. PROCEDURE.....	5
1.5. LEESWIJZER.....	5
2. PLANBESCHIJVING	6
2.1. PLANMETHODIEK	6
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	6
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	7
3.1. INLEIDING.....	7
3.2. RIJKSBELEID	7
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	10
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	11
3.5. CONCLUSIE BELEID	16
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	17
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	17
4.2. GEUR	18
4.3. BODEM.....	20
4.4. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	21
4.5. ECOLOGIE.....	22
4.6. WATER	25
4.7. KLIMAATADAPTATIE.....	27
4.8. CULTUURHISTORIE	28
4.9. ARCHEOLOGIE	30
4.10. VERKEER EN PARKEREN	32
4.11. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	32
4.12. LUCHTKWALITEIT	33
4.13. EXTERNE VEILIGHEID	33
4.14. (BRAND-)VEILIGHEID.....	34
4.15. GROEN	35
4.16. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	36
5. UITVOERBAARHEID.....	38
5.1. ALGEMEEN	38
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	38
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	40
6.1. INLEIDING.....	40
6.2. PLANSYSTEMATIEK	40
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	40
7. HANDHAVING	43
7.1. ALGEMEEN	43
7.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	43
8. BIJLAGEN	44

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van een herziening van het bestemmingsplan, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie onderstaand figuur), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Luchtfoto ligging perceel

1.1. Aanleiding

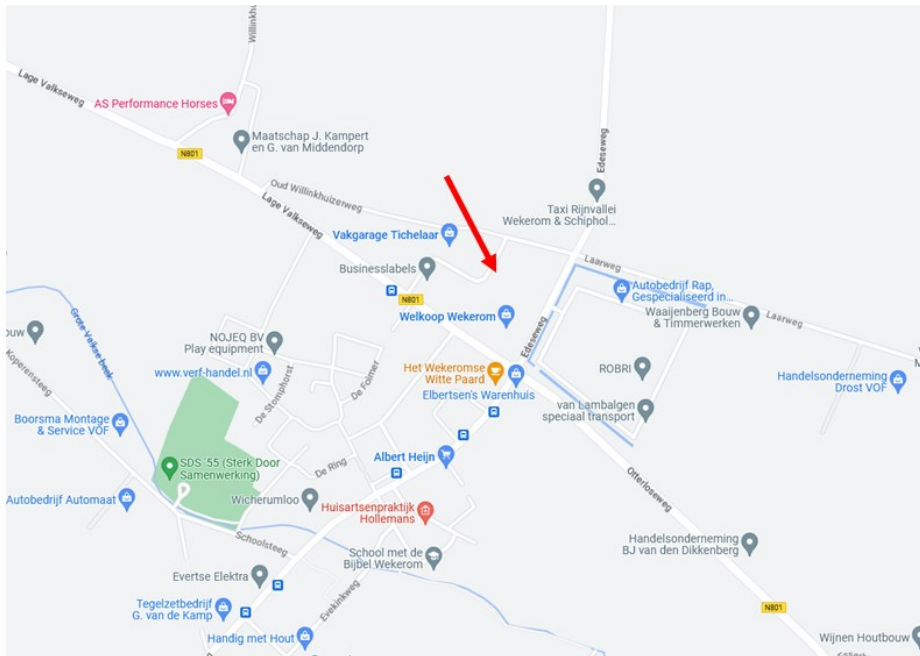
Vanwege het vertrek van een sloopbedrijf aan de Lenderinkweg 31 te Wekerom op bedrijventerrein Willinkhuizen is het betreffende perceel, zijnde gemeenteground, beschikbaar gekomen voor verkoop. Het bedrijf (bedrijf Beek Deuren) gelegen aan de overzijde en het bedrijf (garagebedrijf Tichelaar) gelegen naast het betrokken perceel willen beide het perceel kopen van de gemeente ten behoeve van de uitbreiding van hun bedrijven. Momenteel bevindt zich op het perceel nog een loods. Deze zal worden gesloopt. Beek Deuren huurt het perceel nu. Een nieuw te realiseren pand zal door bedrijf Beek Deuren worden gebruikt voor opslag van goederen. Dit nieuwe pand past niet binnen het huidige bouwvlak want nu mag slechts 20% van het huidige bouwvlak worden bebouwd. Dat betekent dat de huidige bebouwing niet meer mag beslaan dan 232m², terwijl de gewenste bebouwing een oppervlakte beslaat van 850 m². Daarnaast zal een deel van de locatie worden gebruikt als parkeerterrein door het garagebedrijf Tichelaar ten behoeve van het stallen van auto's.

Er is dus sprake van twee initiatiefnemers en daarmee twee inrichtingen binnen dit plangebied.

Met deze ontwikkeling kan aan de wens worden voldaan om het bedrijventerrein Willinkhuizen te revitaliseren. Hieronder wordt met name verstaan het oplossen van de overlast die ontstaat door geparkeerde auto's op de openbare weg en trottoirs. En anderzijds door het oplossen van overlast door het laden en lossen op de openbare weg. Deze overlast wordt voor een groot deel veroorzaakt door Vakgarage Tichelaar en bedrijf Beek Deuren. Daarnaast is bij bedrijf Beek Deuren sprake van structureel ruimtegebrek door de groei van de bedrijfsactiviteiten. De ontwikkeling van de vrijgekomen kavel kan benut worden om deze problemen op te lossen. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2. Ligging locatie

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Wekerom aan de Lenderinkweg 31 en langs de Oud Willinkhuizerweg en bevindt zich op het bedrijventerrein Willinkhuizen. Aan de overzijde van de Willinkhuizerweg ligt het agrarisch buitengebied.

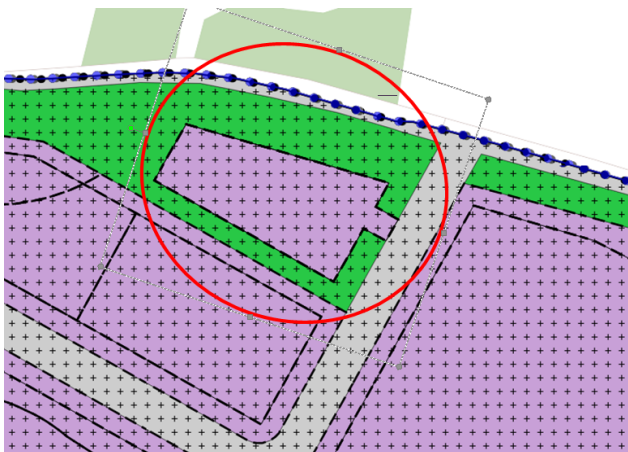


Ligging plangebied (bron: google.maps)

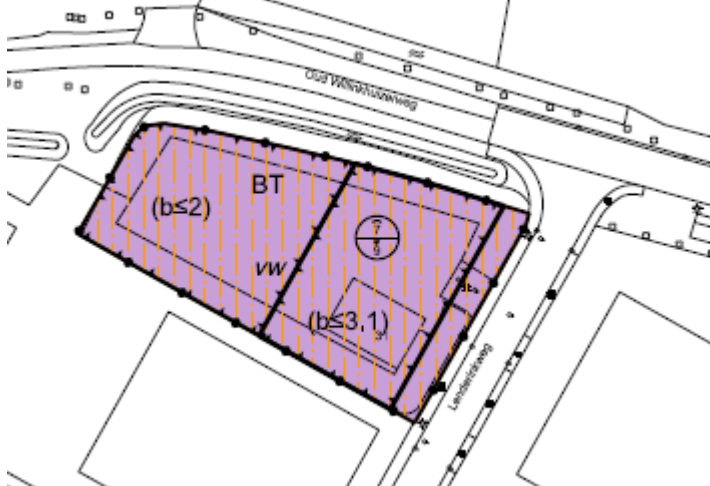
1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Wekerom (vastgesteld 1 juli 2010). In het bestemmingsplan heeft het plangebied voor het merendeel de bestemming Bedrijventerrein met de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3 waarbij in het opgenomen bouwvlak een maximale bebouwingspercentage is opgenomen van 20%. De toegestane bouwhoogte van de bebouwing is 6 meter en de goothoogte 4 meter. Het overige deel heeft een Groenbestemming. Tot slot geldt op het perceel een dubbelbestemming Waarde- Archeologie. De gewenste bebouwing en het gewenste parkeerterrein kunnen niet worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan.

Verbeelding geldend bestemmingsplan Wekerom



Verbeelding nieuw bestemmingsplan Wekerom, Lenderinkweg 31



1.4. Procedure

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en zijn instrumenten zoals het bestemmingsplan komen te vervallen. Echter op grond van het overgangsrecht (artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) blijft het oude recht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing als het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Het voorliggende plan is vóór 1 januari 2024 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en daarmee blijft de Wro van toepassing.

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de 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.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in het gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Vervolgens besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid, hier wordt beschreven hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving 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 op de voorliggende locatie. 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 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 van het gebied.

De gemeente Ede kent een uniforme systematiek voor de wijze van bestemmen. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Lenderinkweg, het terrein van Vakgarage Tichelaar en de Oud Willinkhuizerweg. De Oud Willinkhuizerweg is een historische wegenstructuur (van voor 1850) en kenmerkt zich door een zandweg met daarlangs een oude eikenlaan en oude boerderijen. De Oud Willinkhuizerweg, de sloot en rand rondom het plangebied behoren tot de hoofdgroenstructuur van Wekerom. De planlocatie grenst direct aan het omliggende buitengebied met landschapstype Heide- en Broekontginningslandschap.

Op de planlocatie was een autohandel en -sloperij aanwezig. Momenteel wordt het perceel verhuurd aan Beek Deuren en gebruikt voor de opslag van goederen. Het plangebied kenmerkt zich door een omranding met een lage grondwal met daarop een grasvegetatie.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Het plangebied wordt ontwikkeld door garagebedrijf Tichelaar en bedrijf Beek Deuren. Direct aan de Lenderinkweg komt een nieuwe opslagloods voor het bedrijf Beek Deuren en daarachter wordt de stallingsruimte voor garagebedrijf Tichelaar uitgebreid. De opslagloods wordt ontsloten via de Lenderinkweg en de stallingsruimte voor auto's via het bestaande terrein van garagebedrijf Tichelaar.

Het plangebied grenst aan de bestaande hoofdgroenstructuur. Tussen de plangrens en de bestaande sloot wordt in de zone van 4 meter een nieuwe struweelrand geplant. Deze strook ligt binnen de hoofdgroenstructuur en zorgt, naast een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe plan en de toevoeging van biodiversiteit, ook voor een versterking van het aangrenzende buitengebied en de beleving van cultuurhistorisch waardevolle onderdelen zoals de Oud Willinkhuizerweg. De struweelrand wordt aangeplant met beplantingssoorten die passen binnen het landschapstype Heide- en Broekontginningslandschap (Meidoorn, Hazelaar, Krent, Gelderse roos, Vuilboom en Geoorde Wilg).

Naast een robuuste landschappelijke inpassing worden er ook ecologische maatregelen toegepast die een meerwaarde genereren voor zowel ecologie als het omliggende landschap. Rondom de beide uitbreidingen worden bomen in bloemrijke boomspiegels aangeplant. De boomsoorten bestaan uit Linde en Haagbeuk.

Situering op het perceel

Het plan houdt de rooilijn aan van het naastgelegen pand ten zuiden van het plangebied. Ten noorden is de nieuwe bebouwing gelegen op een afstand van circa 4 meter tot de erfgrans. Dit ligt in lijn met de bebouwing aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Door deze situering wordt de nieuwe bedrijfshal nauw aangesloten op de omgeving. Ten noorden van het nieuwe pand is er ruimte gereserveerd voor een hellingsbaan naar de kelderverdieping.

Vormgeving

Het pand krijgt een representatieve uitstraling naar de Lenderinkweg én de Oude Willinkhuizerweg. Daarnaast wordt het pand voorzien van kappen, waarmee wordt aangesloten bij de karakteristiek van Willinkhuizen. Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en sluit aan bij het landelijke karakter van de omgeving. In het ontwerp zijn klimaatadaptieve en ecologische maatregelen opgenomen.

3. Beleids- en wetgevingskader

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. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. 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. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde realisatie van het bedrijfspand.

3.2.3. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

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 van maart 2012.

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 eenvoudige 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.

Hoewel uit de bovenstaande beschrijving blijkt dat deze Nationale Omgevingsvisie een abstract niveau kent, is de voorliggende planontwikkeling in lijn met de doelstellingen vanuit het NOVI.

3.2.4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de voorheen geldende Structuurvisie Infrastructuur en ruimte van de rijksoverheid 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). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. 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.

3.2.4.1. Stedelijke ontwikkeling

Het plan maakt nieuwe bebouwing en een parkeerterrein mogelijk. Deze bebouwing vindt plaats op grond die deels nu al de bestemming Bedrijventerrein heeft en dus in bestaand stedelijk gebied valt. Een klein deel van de nieuwe bebouwing en het parkeerterrein wordt gerealiseerd binnen de bestemming Groen. In de onderstaande onderbouwing lichten wij toe waarom de uitbreiding past binnen de ladder van duurzame verstedelijking.

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig. Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Voor wat betreft bedrijfsontwikkelingen op een bedrijventerrein blijkt uit de jurisprudentie dat de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

De planologische uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt een grotere oppervlakte dan 500 m², te weten circa 770 m². Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Alhoewel de vraag is of dat het parkeerterrein, dat tevens onderdeel is van deze 770 m², valt onder de noemer nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de rechtspraak blijkt namelijk dat een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat het nieuwe parkeerterrein voor garagebedrijf Tichelaar voorziet in parkeerruimte ten behoeve van een bestaande voorziening, hoeft dit deel wellicht niet te worden gezien als een stedelijke ontwikkeling en is er slechts sprake van een planologische uitbreiding van circa 560 m² en is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Mocht derhalve wel sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling dan is er voldoende grondslag om tot een positieve ladderonderbouwing te komen.

3.2.4.2. *Behoefte*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de laddertoets worden doorlopen. De eerste stap is het beschrijven van de behoefte. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies op het terrein. De aard en omvang van de ontwikkeling is leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van plan voor een bedrijventerrein moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

In dit geval betreft het een relatief kleinschalige uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast is er sprake van een bestaande situatie, zodat er geen sprake is van verplaatsing of toevoeging van bedrijvigheid, noch van het risico op het ontstaan van leegstand elders.

De behoefte aan deze bedrijfslocatie is gelegen in het feit dat elders (in en om) de gemeente geen geschikte locatie is voor de uitbreiding van het bedrijf Beek Deuren. Bedrijfskavels met een vergelijkbare oppervlakte en gebruiksfuncties zijn niet voorhanden, terwijl de realisatie van nieuwe en geschikte bedrijventerreinen op korte termijn niet aan de orde is. De afgelopen jaren is meermaals gezocht naar geschikte locaties, maar dit heeft niet tot resultaat geleid. Met de beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein wordt in een behoefte voorzien, waarvoor op dit moment geen andere geschikte locatie beschikbaar is.

Daarnaast is de spoeling wat betreft aangeboden bedrijfskavels in de omgeving van Wekerom sowieso dun, terwijl de bedrijvigheid wel gebaat is bij een locatie in deze omgeving, gelet op het feit dat er sprake is van overwegend werknemers die in de directe omgeving wonen.

De vorm van bedrijvigheid sluit daarnaast goed aan bij de bestaande omgeving, veroorzaakt geen hinder en maakt gebruik van faciliteiten (zoals infrastructuur) die zijn aangelegd voor dit doel. Gelet op de organische

groei van het bedrijf de afgelopen jaren, zijn de investeringen al gedaan op deze locatie: verplaatsing naar een andere locatie zou een aanzienlijke (des)investering met zich meebrengen.

3.2.4.3. Bestaand stedelijk gebied

De vervolgvraag is of er sprake is van bestaand stedelijk gebied. Onder de term bestaand stedelijk gebied wordt verstaan het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het staat vast dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Er is immers geen sprake van een nieuwe ontsluitingsstructuur en de bebouwing borduurt voort op bestaande stedenbouwkundige structuren langs de Lenderinkweg.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen van de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. 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.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en zijn daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaart 'windenergie aandachtsgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Wekerom, Lenderinkweg 31' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

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 21 december 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 19 januari 2023 in werking getreden.

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

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

In de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende plangebied onder andere bepalingen opgenomen die gaan over het onderwerp eenmalige uitbreiding van bestaand glastuinbouwbedrijf en heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan.

Alleen het volgende onderwerp heeft betrekking op het plangebied:

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsverordening (artikel 2.65b) is bepaald dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.7 (klimaatadaptatie).

Het plan is - conform de richtlijnen uit de provinciale visie en verordening - afgestemd met de provincie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. OMGEVINGSVISIE EDE 2040

In mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen. Het volledige document 'Omgevingsvisie Ede 2040' is te vinden op: https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf-en/EDE_Omgevingsvisie_2040_DIGITAAL-Vastgesteld_raad_12-5-2022.pdf.

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

Bij dorpen zal beperkt ruimte worden geboden voor het faciliteren van de lokale en kleinschalige behoefte. Nieuwe werklocaties worden 'groen' ontwikkeld. Het voorliggende plan voldoet hieraan.

3.4.1. STRUCTUURPLAN WEKEROM

In de Omgevingsvisie Ede is bepaald dat veel beleidskaders in de bestaande structuurvisies voor aankomende jaren nog relevant blijven voor de uitvoeringspraktijk, tenzij er sprake is van tegenstrijdige bepalingen ten opzichte van de Omgevingsvisie. In dat geval heeft de Omgevingsvisie voorrang ten opzichte van de bestaande structuurvisies. Daarom blijft voor het voorliggend plan het structuurplan Wekerom (thans

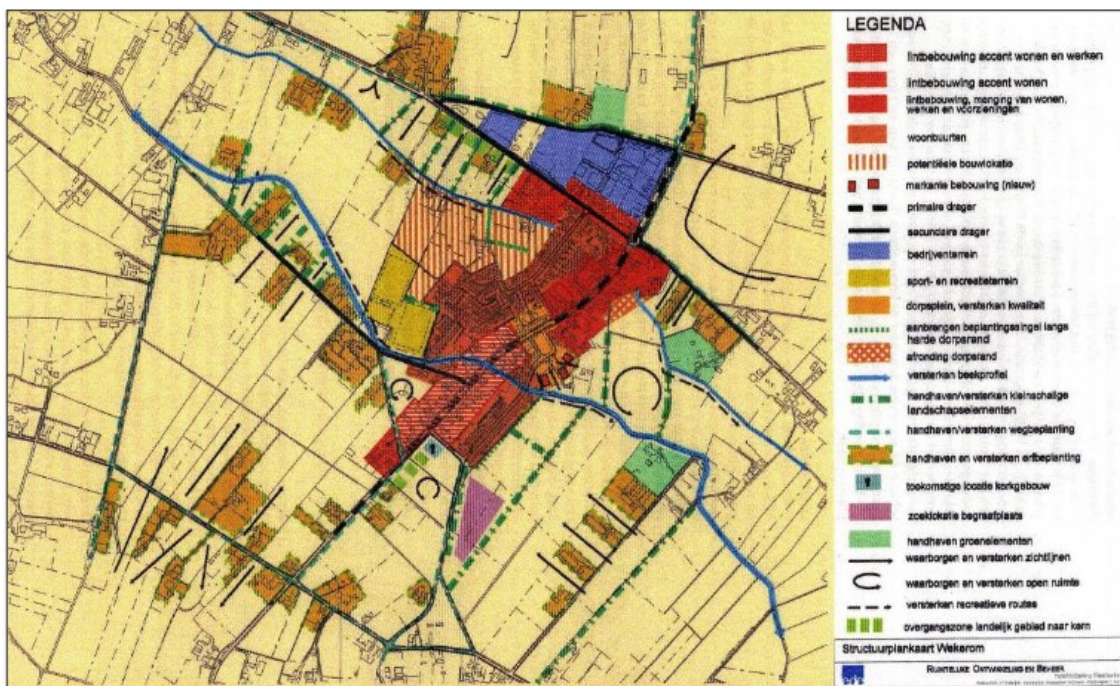
Structuurvisie) relevant. In het structuurplan zijn ontwikkelingen voorzien die bijdragen aan het versterken van de kwaliteiten en karakteristieken van het dorp. De karakteristieken van het dorp bestaan uit de stedenbouwkundige structuurelementen en ruimtelijke dragers en landschappelijke zones in het landschap.

De belangrijkste drager is de Edeseweg, met haaks daarop de Lage Valkseweg/ Otterloseweg en de Koperensteeg en de Willinkhuizerbeek en de Groote Valkschebeek. Ten behoeve van de ruimtelijk-visuele structuur dient te worden gestreefd naar:

- het zorgvuldig afronden van de dorpskern;
- het waarborgen en het versterken van de relaties tussen de kern en de omgeving;
- het behoud van waardevolle open gebieden, grenzend aan de kern;
- het creëren van een centrumgebied;
- het versterken van de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur;
- het versterken van de verschillende te onderscheiden eenheden (deelgebieden) in de bebouwingsstructuur;
- het behouden en zo nodig verder ontwikkelen van zowel de Groote Valkschebeek als de Willinkhuizerbeek als waardevol landschappelijk element;
- het verbeteren van de kwaliteit, de samenhang en de leefbaarheid van de openbare ruimte en het groen;
- het verbeteren van overgangen tussen privé en openbaar terrein.

De doelstelling voor de toekomst is in het structuurplan als volgt geformuleerd: het streven naar een kleine compacte kern met behoud van het landelijk agrarisch karakter, maar wel met voldoende bebouwing voor de eigen behoefte. Maatregelen richten zich op:

- behouden van de leefbaarheid van de kern;
- woningbouw gericht op de eigen woningbehoefte, met name voor starters en ouderen;
- versterken verkeersroutes en recreatieve routes;
- verbeteren verblijfskwaliteit;
- versterken dorpshart;
- verbeteren entreegebied ter plaatse van de kruising Edeseweg - Lage Valkseweg als overgang van landelijk gebied naar kern.



Structuurplankaart Wekerom

Het streven is in zijn algemeenheid gericht op een compacte kern waarbij inbreiden boven uitbreiden gaat.

Voor het bedrijventerrein geldt dat op het moment bedrijfspercelen op het bedrijventerrein vrijkomen dat nieuwbouw dient te passen bij de schaal en maat van het bedrijventerrein.

Het gaat om een optimalisatieslag en betere benutting van het bestaande bedrijventerrein. Hiermee past het plan binnen de kaders van het Structuurplan Wekerom.

Rekening dient gehouden te worden met de landschappelijke structuren. Bij deze ontwikkeling is daarbij de Oude Willinkhuizerweg van belang. Een groene inpassing/versterking van de groenstructuur en een representatieve uitstraling van de bebouwing naar deze zijde zijn de voornaamste uitgangspunten voor deze locatie.

3.4.2. WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. Het plangebied valt daar binnen het deelgebied kleinschalige bedrijventerreinen. Hiervoor geldt de volgende omschrijving:

De kleine bedrijventerreinen in de gemeente Ede zijn allemaal verschillend en zijn ook in verschillende tijdsperioden tot stand gekomen. Het type bedrijvigheid varieert van lichte bedrijven tot industriële activiteiten. Op deze terreinen komen zowel bedrijfspanden als (bedrijfs) woningen voor.

De opzet varieert van een duidelijk ontworpen stedenbouwkundige structuur tot bedrijventerreinen die min of meer gegroeid zijn langs bestaande wegen. De meeste terreinen hebben een vrij orthogonale opzet en zijn vooral functioneel ingericht met veel verharding en weinig groen. De bedrijven worden ontsloten vanaf een interne ontsluitingsweg of vanaf de doorgaande wegenstructuur.

Voor het gebied geldt de gemeentelijke welstandsnota, waarbij het als 'kleinschalig bedrijfsterrein' is aangewezen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3.4.3. KOERSNOTA MOBILITEIT

In april 2023 is de 'Koersnota mobiliteit' vastgesteld. Met dit beleid wordt aangesloten op de Omgevingsvisie Ede 2040 (vastgesteld in mei 2022). In de Koersnota wordt ook een herziening van de wegencategorisering vastgesteld en dan komt het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan uit 2014 te vervallen.

In deze Koersnota Mobiliteit sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips.

Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto.

Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets of auto beschikken, dient het

openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden.

De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is. De Koersnota Mobiliteit vormt de basis voor het parkeerbeleid van de gemeente.

3.4.4. NOTA PARKEERNORMEN

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering. Dit parkeerbeleid, verwoord in de parkeerbeleidsregel Nota Parkeernormen, sluit aan bij de ambities van de Omgevingsvisie Ede 2040 en de Koersnota Mobiliteit vormt de basis voor het inschatten van de benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als het toevoegen van functies of uitbreiden van bestaande functies.

Vier basisprincipes staan in dit parkeerbeleid centraal: (1) beschermen (van bewoners); (2) benutten (van de beschikbare ruimte); (3) beprijzen; (4) bouwen. Het leidende principe van beschermen vormt de hoogste waarde.

3.4.5. BOMEN- & GROENBELEID EDE

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 schaalniveaus. 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.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

3.4.6. DUURZAAMHEID EN ENERGIETRANSITIE

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen 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 milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers wordt gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgas loos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

Het bouwbesluit eist met de BENG-norm vanaf 1 januari 2021 dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperken van de behoefte aan energie,
- beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie
- opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting.

De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het bouwbesluit zijn opgenomen.

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor het realiseren van energie neutraal Ede in op zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;
- dakconstructie voldoende sterk te maken voor plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

3.4.7. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

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 ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

In paragraaf 4.8 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.5. Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan.

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen gebruikt hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand (richtafstand) aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en andersom.

De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een groot deel van milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan door middel van nader onderzoek eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie. In deze paragraaf zijn de omliggende bedrijven bekeken in het kader van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en daar waar relevant is hier aandacht aan besteed.

Situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen, een westelijk deel, dat gebruikt gaat worden door garagebedrijf Tichelaar als parkeerterrein en een oostelijk deel, dat gebruikt gaat worden door bedrijf Beek Deuren voor opslag van goederen. Zowel het oostelijk als het westelijk deel krijgt als functie bedrijfsbestemming. Er worden voor geluid geen gevoelige functies toegevoegd. Onderliggend plan maakt geen bedrijven mogelijk die vallen onder het BEVI, het aspect gevaar vormt hierdoor geen belemmering. In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling staan verschillende regels om stofhinder te voorkomen al direct buiten de inrichting, dus los van de ligging ten opzichte van de woonomgeving. Hierdoor is het aspect stof van geen betekende waarde op de ruimtelijke omgeving en vormt daardoor geen belemmering voor de planvorming. Het aspect geur wordt behandeld in de volgende paragraaf.

De dichtstbijzijnde gevoelige functie is Oud Willinkhuizerweg 4 Wekerom. Dit perceel ligt op circa 45 meter ten noordwesten gezien vanaf de nieuw te bestemmen (westelijke) bedrijfsfunctie. Het bedrijventerrein zelf wordt aangemerkt als gemengd gebied. Voor het gebied ten noorden van het bedrijventerrein is er sprake van rustig gebied. De woning ligt dus in rustig gebied.

Het parkeerterrein van Tichelaar is te kenmerken als SBI code 5221 - Autoparkeerterreinen, parkeergarages met milieucategorie 2. Milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter in rustig gebied. Gezien het feit dat de woning op meer dan 30 meter ligt vanaf de nieuw te bestemmen bedrijfsbestemming wordt er voldaan aan de richtafstand. Hiermee is aangetoond dat er sprake van goede ruimtelijke ordening.

Het oostelijke deel heeft in het voorliggende bestemmingsplan een hogere milieucategorie, te weten 3.1. Deze categorie heeft een richtafstand van 50 meter in rustig gebied. De dichtstbijzijnde gevoelige functie is

plaatsse van de Oud Willinkhuizerweg 4 Wekerom ligt buiten deze richtafstand. Hiermee is aangetoond dat er sprake van goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2. Geur

Beleid/ regelgeving

Wanneer er een gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst het bevoegde gezag of ter plaatse van de functie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets. Voor het woon-en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen in de toetsing.

In 2011 heeft gemeente Ede op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen de 'Geurverordening Ede 2011' vastgesteld. In de Geurverordening zijn afstanden opgenomen voor geurhinder van veehouderijen waarmee in beginsel rekening moet worden gehouden. Deze afstanden gelden voor de gebieden die in de verordening zijn aangewezen.

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen veehouderijen op de volgende adressen:

- Edeseweg 109 Wekerom
- Oud Willinkhuizerweg 4 Wekerom

Edeseweg 109

Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' waarbij een (grondgebonden) veehouderij is toegestaan. Er is een geldende melding Activiteitenbesluit voor het houden van 30 zoogkoeien, 30 stuks jongvee en 40 stuks overig rundvee ouder dan 2 jaar. Op basis van deze veebezetting dient er een afstand van 100 meter beschikbaar te zijn tussen het nieuwe bouwvlak in het plangebied en de rand van het agrarisch bouwvlak. Deze afstand is met ongeveer 130 meter ook ruim beschikbaar, waarmee de situatie acceptabel is.

Oud Willinkhuizerweg 4

Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en 'intensieve veehouderij'. Er is een geldende vergunning voor het houden van 57 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, 4200 legkippen en 364 vleesvarkens. De berekende geuremissie van deze veebezetting is 7943,6 Ou/m³. Om de aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen wordt de systematiek zoals weergegeven in bijlage 6 en 7 van de handleiding bij de Wet geurhinder en veehouderijen gevolgd. In dit geval is er daarbij aanleiding om niet uit te gaan van de hypothetische situatie waarbij alle geur van het bedrijf vrijkomt op de rand van het bouwvlak, omdat deze situatie juridisch en praktisch niet is te realiseren. Er is daarom een berekening gemaakt van de geurbelasting op het plangebied uitgaande van de huidige vergunning van het bedrijf. De resultaten van deze berekening zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Gemaakt op: 2023-07-27 11:24:17

Rekentijd: 0:00:22

Adres bedrijf bron: d Willinkhuizerweg 4, Wekerom

Berekende ruwheid: 0,174 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal G	177 619	458 759	3,9	0,5	4,00	2 184	2,7
2	Stal H	177 624	458 774	4,2	0,5	4,00	1 969	2,9
3	Stal F	177 604	458 816	1,5	0,5	4,00	1 428	1,5
4	Stal I	177 623	458 786	4,3	0,5	4,00	1 181	3,0
5	Stal J	177 622	458 793	1,5	0,5	4,00	1 181	1,5

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
6	Huidig bouwvlak N	177 643	458 709	3,0	7,8
7	Beoogd bouwvlak N	177 674	458 705	3,0	5,6
8	Huidig gebouw	177 673	458 686	3,0	4,4
9	Beoogd gebouw	177 674	458 705	3,0	5,6

Uit deze berekening zijn de volgende conclusies te trekken:

- de veehouderij aan de Oud Willinkhuizerweg 4 heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer qua geurbelasting, aangezien de geurbelasting op het bedrijventerrein in de huidige situatie al boven de wettelijke grenswaarde ligt.

- de geurbelasting op het nieuwe bouwvlak komt iets hoger uit dan op een gebouw wat volgens het geldende plan ter plaatse gerealiseerd zou kunnen worden (nu: 4,4 Ou; straks 5,6 Ou)

Het gaat gelet op het bovenstaande nu om te beoordelen of met de toekomstige geurbelasting op het te realiseren bedrijfsgebouw ter plaatse nog een voldoende goed verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. Voor een beoordeling van het verblijfsklimaat zijn in de genoemde bijlage 6 en 7 van de Handreiking Wgv tabellen opgenomen, waarbij voor een bepaalde geurbelasting een kwalificatie is gegeven van het woon- en leefklimaat.

Tabel: Referentiewaarden

Voorgrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ouE/m ³	%	
1	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	5 – 10	Goed
4 – 6,5	10 – 15	Redelijk goed
7 – 10	15 – 20	Matig
11 – 14	20 – 25	Tamelijk slecht
15 – 18 tot 18 Ou/m ³	25 – 30	Slecht
19 – 25	30 – 35	Zeer slecht
26 – 32	35 – 40	Extreem slecht

Hieruit blijkt dat zowel bij een belasting van 4,4 als bij een belasting van 5,6 het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld als 'redelijk goed'. Wij achten daarmee dat sprake is van een goed verblijfsklimaat voor mensen die werken in het te realiseren bedrijfsgebouw.

Omdat er voor het overige geen veehouderijen in de omgeving zijn gelegen, is een berekening van de achtergrondbelasting geur niet zinvol. De voorgrondbelasting vanuit het bedrijf aan de Oud Willinkhuizerweg 4 is bepalend voor het verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

De geurbelasting van het plangebied is zodanig dat een voldoende goed verblijfsklimaat ter plaatse is gegarandeerd. De veehouderij aan de Oud Willinkhuizerweg 4 heeft in de huidige situatie al geen uitbreidingsmogelijkheden qua geuruitstoot en wordt door het plan niet extra belemmerd. Vanuit het aspect geur bestaan er daarmee geen bezwaren tegen het voorliggende plan.

4.3. Bodem

Beleid/regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

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 bestemmingsplanwijzigingen.

Situatie plangebied

Op deze locatie is geen vrijstelling van toepassing omdat de bodem vanwege het voormalige gebruik als autosloperij verdacht is voor verontreinigingen. Er zijn meerdere bodemonderzoeken bekend.

In 1992 heeft een verkennend onderzoek (NVN 5740) plaatsgevonden in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en koper gemeten. De ondergrond was vrij van verontreinigingen. In het grondwater zijn diverse zware metalen en aromaten in licht verhoogde concentraties gemeten.

De op het terrein aanwezige grondwal is in 1999 onderzocht en bestaat uit schone grond. Er is geen reden om aan te nemen dat deze bodemkwaliteit is veranderd.

In verband met de activiteiten van het autosloperij zijn bodemonderzoeken uitgevoerd in 2000 (verkennend onderzoek) en 2001 (aanvullend grondwateronderzoek). In 2001 is in het grondwater een sterke nikkelverontreiniging aangetoond (overschrijding interventiewaarde). In 2003 is een (her)controle van het grondwater uitgevoerd uitvoeren. Daarbij is in het grondwater alleen een licht verhoogde concentratie aan chroom aangetoond.

Na de beëindiging van het gebruik als autosloperij is in 2019 is door adviesbureau Tauw een verkennend onderzoek¹ uitgevoerd op het achterterrein. De bedrijfsactiviteiten op het voorste terreindeel vonden plaats boven een vloestofdichte vloer. Uit dit onderzoek is gebleken dat door het gebruik als autosloperij geen verontreinigingen van de bodem zijn opgetreden.

In de afgelopen periode is het terrein in gebruik geweest voor opslag van (droge) materialen, dus geen bodembedreigende activiteiten.

Conclusie

Uit meerdere op het terrein uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat geen sprake is van bodemverontreinigingen die een belemmering kunnen vormen voor het gebruik als bedrijventerrein.

4.4. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving.

Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de "Veiligheid en Gezondheid" ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen.

Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van CE. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van CE is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van CE.

¹ Verkennend bodemonderzoek Lenderinkweg 31 te Wekerom, kenmerk R001-1273328XMH-V01-mwl-NL
Tauw, d.d. 3 december 2019

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontploffbare oorlogsresten (CS 000). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arboretum komen te vervallen. Ook is daarmee de term Ontploffbare Oorlogsresten van toepassing geworden. In een Convenant van 1 april 2021 is vastgelegd dat de gecertificeerde opsporingsbedrijven de projectplannen nog steeds ter beoordeling voorleggen aan de gemeenten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van CE.

Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

- Redelijke, maatschappelijk verantwoorde en proportionele omgang/beleid. Redelijk betekent onder andere op basis van realistische inschattingen van risico's. Dit vraagt om onafhankelijke deskundigheid. Ook betekent dit dat erkend wordt dat risico's nooit tot nul te reduceren zijn, en er per definitie een 'restrisico' bestaat. Men moet zich realiseren dat zelfs met detectieonderzoek niet alle CE worden gevonden, maar dat kwaliteit hier wel een belangrijke factor in speelt. Proportioneel betekent dat de kosten van het beleid in verhouding moeten staan tot de opbrengsten.
- De gemeente Ede hanteert een passief CE beleid. Dit houdt in dat er niet actief naar CE wordt gezocht maar dat er pas wordt opgespoord indien de CE een aantoonbaar risico vormen bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten of andere grondroerende werkzaamheden. De gemeente Ede hanteert hierbij het motto: "Wat er ligt, ligt er goed".

Situatie plangebied

Het plangebied is op basis van CE- verdenkingenkaart van Ede niet verdacht voor explosieven.

Conclusie

Vanuit conventionele explosieven zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging.

4.5. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

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.

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.

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).

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 verstoring 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.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden 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.

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.

Programma biodiversiteit gemeente Ede

Begin 2019 is door de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij dient een natuurinclusief plan op te stellen die voldoet aan bovenstaand doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/index.php?@Bio-morfologische-kaart>

Natuurinclusief ontwerp/bouwen

De gemeente Ede heeft beleid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld.

Gebouwen moeten huisvesting bieden aan dieren zoals vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen. Beplantingskeuze is afgestemd op het foerageren, beschutten en huisvesten van dieren en er is sprake van diversiteit in soorten. In het voorjaar van 2020 is het puntensysteem natuurinclusief bouwen vastgesteld. Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. In de maatregelencatalogus staan praktische tips. Met elke maatregel worden punten behaald. Het aantal punten dat nodig is, hangt af van de investering van het project.

Situatie plangebied

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

In januari 2021 is de aanwezige groenwal door de gemeente bekeken en gebleken is dat de wal geen waardevolle ecologische waarde heeft. Er zitten wel enkele holen in de wal maar deze zijn van muizen of ratten. In de omgeving zijn veel meer geschikte verblijfplaatsen voor deze dieren aanwezig. De groenwal zal voor een deel worden verwijderd.

Ten aanzien van alle flora en fauna (beschermd of niet beschermd) geldt op grond van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming de 'Algemene zorgplicht'. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dient te worden. Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, dan dient het werk tijdelijk stil te worden gelegd en contact te worden opgenomen met een deskundige (volgens de omschrijving van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1,5 km afstand van het Natura 2000- gebied Veluwe. Gezien de afstand en de relatief kleine ontwikkeling, vervanging van een bestaande activiteit, worden er op voorhand geen negatieve effecten verwacht door geluid, verlichting of ander externe factoren. Nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

Stikstof

Natura 2000-gebied de Veluwe kent stikstofgevoelig habitat. De ontwikkeling ligt op een afstand van circa 1,5 km van de Veluwe, waardoor het op voorhand niet is uitgesloten dat er sprake zal zijn van stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied.

Er is om die reden een berekening gemaakt van het effect op de stikstofdepositie² op Natura-2000 gebieden. Uit de berekeningen volgt dat de ontwikkeling geen relevante depositie op de Veluwe tot gevolg heeft. De uitgevoerde berekening is gebaseerd op een oudere versie van de aeriusscalculator. Op 5 oktober 2023 is er een nieuwe versie van de aeriusscalculator beschikbaar gekomen. Ook op basis van deze nieuwe calculator is het resultaat dat er geen relevante emissies (<0,00 mol/ha/j) op zullen treden.

Gelet op de berekening waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen (significant) negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, is de conclusie dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt de doorgang voor de beoogde ontwikkeling aan de Lenderinkweg 31 te Wekerom.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Gezien de ligging van de locatie van het plangebied binnen de bebouwde kom is het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. Een nadere toetsing aan dit onderdeel is niet noodzakelijk.

Gelders natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN. Aangezien er externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit/ Natuurinclusief bouwen

² Onderzoek stikstofdepositie, Aanleg- en gebruiksfase nieuw bedrijfsgebouw Lenderinkweg 31 Wekerom, Teus' Advies, versie 1.4 d.d. 2 maart 2023

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

4.6. Water

Beleid/regelgeving

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.

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, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
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.

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 ervoor 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.

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Ede over dit bestemmingsplan.

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en 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

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel. Er vinden geen aanpassingen plaats aan de C-waagang.



Figuur: C-watergang (oranje) in het plangebied (bron: Legger Waterschap Vallei en Veluwe)

Vuilwater

In de openbare weg ligt een gescheiden rioolstelsel. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de bestaande rioolaansluiting lozen.

Hemelwater

Er is een toename van verharding in het kader van dit plan met circa 0,1 ha. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,15 ha extra verhard oppervlak). Het stallingsterrein wordt aangelegd zodat hemelwater af kan vloeien richting de C-watergang aan de noordkant van het plangebied.

Hoogten

Het vloerpeil van de bedrijfsbebouwing ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de bedrijfsbebouwing ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7. Klimaatadaptatie

Beleid/regelgeving

Klimaatadaptatie

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatiebeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Programma Klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het reduceren van kwetsbaarheden ten gevolge van klimaatverandering. Het betreft hier risico's als effect van extreme neerslag, extreme hitte en extreme droogte.

Het klimaatadaptatiebeleid biedt door middel van onderstaande kaders een uitgangspunt voor een toekomstbestendige stad:

- Wateroverlast wordt, wanneer mogelijk, voorkomen door het realiseren van voldoende bergingsruimte om extreme neerslag tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren;
- Neerslag wordt zoveel en waar mogelijk op de plek van inslag geïnfiltreerd ter voorkoming van droogte en wateroverlast;

- Onnodige opwarming van publieke en private verblijfsruimtes wordt voorkomen en de aanwezigheid van koele plekken in de nabije omgeving wordt gefaciliteerd.

Voor de aspecten waterveiligheid en wateroverlast wordt verwezen naar de Waterparagraaf (XX).

Situatie plangebied

Hitte

In de nieuwe situatie wordt er extra groen gerealiseerd wat hittestress positief beïnvloed.

Droogte

Om droogte tegen dient er rekening gehouden te worden met voldoende infiltratiemogelijkheden. Hiermee is rekening gehouden in het plan middels door te voorzien in voldoende groenstroken en de naastgelegen sloot.

Conclusie

Vanuit klimaatadaptatie is er geen bezwaar tegen dit plan.

4.8. Cultuurhistorie

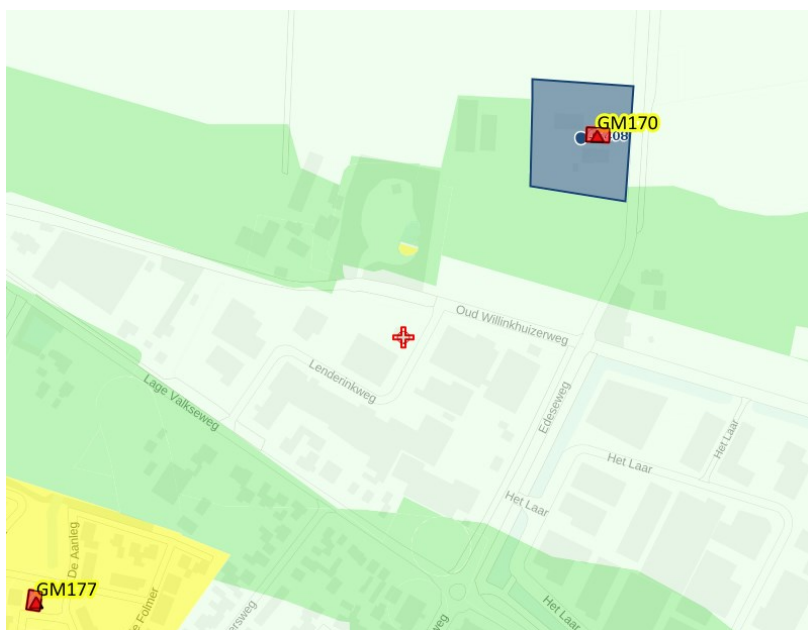
Beleid/regelgeving

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.

Situatie plangebied

Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Hieronder worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Vervolgens wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Oud Willinkhuizerweg (weg voor 1832 aangelegd, paarse lijn), de Laar- of Werftbeek (lichtblauwe lijn) en historische groenstructuren (groene omlijning). Bovendien lag in het verleden direct ten noorden van het huidige plangebied de bestuurlijke grens van de buurt van Wekerom (en later van de buurt Wekerom, de Valk en Eschoten).



Fragment deelkaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij transformaties een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het gemeentelijk erfgoedregister. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische structuren en elementen in en nabij het plangebied. Relevant voor deze locatie is dat het beloop en het profiel van de Laar- en Werftbeek en de Oud Willinkhuizerweg niet worden aangetast als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Bij de landschappelijke inpassing is aandacht besteed aan de historische kenmerken van het gebied door - waar nodig en mogelijk - zoveel mogelijk aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschapstype. Voldaan wordt aan de voorwaarde om bij transformatie een basiszorgvuldigheid te betrachten. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het planvoornemen.

4.9. Archeologie

Beleid/regelgeving

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 prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota 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 en de resultaten van het archeologisch booronderzoek direct ten westen van het huidige plangebied.³

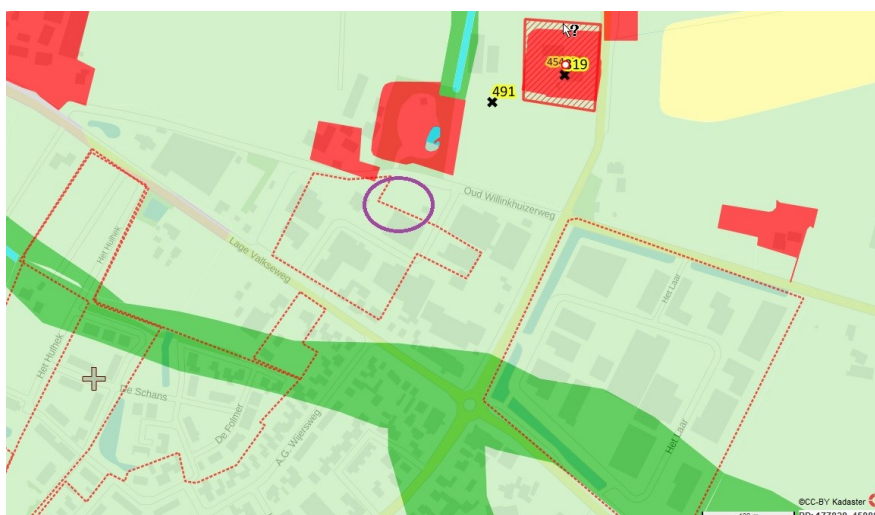
Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

Ten noordoosten van het plangebied, op de locatie Het Laar, is een Archeologisch Rijksmonument aanwezig. Het betreft de overblijfselen van een versterkt huis uit vermoedelijk de Middeleeuwen (rood gearceerd op de afbeelding, nr 319). Eveneens ten noordoosten van het plangebied is veel vuursteenmateriaal aangetroffen (nr 491).

Direct ten westen van het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek, veldverkenning en aanvullend booronderzoek uitgevoerd op een deel van het bedrijventerrein Willinkhuizen. Hierbij is aangetoond dat de bodem ter plaatse bestaat uit een beekerdgrond. Een dergelijke bodem was in het verleden te nat om te bewonen. Het lijkt aannemelijk dat ook het huidige plangebied een dergelijke bodem kent en in het verleden te nat was voor bewoning.

Ten oosten van het plangebied, op bedrijventerrein Het Laar, is eveneens een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit gebied bleek grotendeels verstoord te zijn. Ten zuiden van het plangebied, aan de Lage Valkseweg 23, is bij een booronderzoek eveneens een natte beekerdgrond aangetroffen. Ook bij booronderzoeken in het plangebied Wekerom-West zijn geen aanwijzingen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in paars

³ 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.
Jongste, P.F.B. & J.J.W. de Moor, 2002: Archeologisch vooronderzoek. Bureauonderzoek, veldverkenning en aanvullend booronderzoek Ede, Lage Valkseweg. Bedrijventerrein "Willinkhuizen". ADC Rapport 127, Bunschoten.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfspand en meer verharding ten behoeve van parkeerplaatsen en autostalling. 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 lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied 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).

4.10. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de Koersnota Mobiliteit en de Edese parkeernormen (zie hierover paragraaf 3.4.3 en 3.4.4). Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie.

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Het plangebied is in de directe nabijheid gelegen van twee gebiedsontsluitingswegen: de Lage Valkseweg in oost-west richting en de Edeseweg in noord-zuid richting. Daarmee hebben de bedrijven een goede ontsluiting in alle richtingen. De verkeersintensiteiten op deze omringende wegen zal nauwelijks toenemen. Mochten de verkeersintensiteiten wel toenemen dan kunnen deze wegen dat goed aan. Voor bezoekers en/of personeel is het plangebied goed bereikbaar per fiets, want langs de wegen zijn ook fietsvoorzieningen aanwezig.

Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om in de eigen behoefte te voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de thans geldende gemeentelijke parkeernormen en zal de parkeerverlast op het bedrijventerrein afnemen. Het laden en lossen van de personenauto's bij het garagebedrijf van Tichelaar zal op eigen terrein plaatsvinden waardoor de doorstroming op het bedrijventerrein gewaarborgd blijft.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.11. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaai)

Beleid/regelgeving

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 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).

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 gezonerd 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.

Situatie plangebied

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.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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.

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. 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. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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.

Situatie plangebied

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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.14. (Brand-)Veiligheid

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.

Situatie plangebied

Voor wat betreft de bereikbaarheid, de opkomsttijd en de primaire bluswatervoorziening wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullende voorwaarden.

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.15. Groen

Beleid/regelgeving

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving (zie hierover ook paragraaf 3.4.7). In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

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.

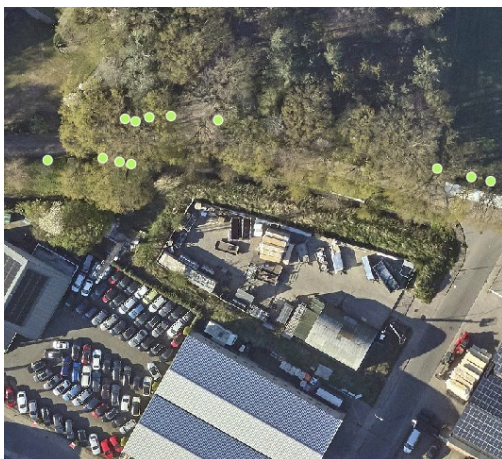
Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Japanse duizendknoop

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat om de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/in-de-gemeente-edede-in-ontwikkeling/japanse-duizendknoop>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Situatie plangebied



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich waardevolle bomen. Deze waardevolle bomen bevinden zich niet in het te ontwikkelen gebied. Het plangebied grenst aan de hoofdgroenstructuur. Met de aanplant van struweel voorziet dit plan in een goede inpassing van de hoofdgroenstructuur.

Conclusie

Vanuit het groenbeleid bestaan er geen belemmeringen tegen het voorgenomen plan.

4.16. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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:

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

Situatie plangebied

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.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

Het plangebied betreft een deel van het perceel kadastraal bekend onder gemeente Ede, sectie B, nummer 6530. De oppervlakte van het plangebied bedraagt in totaal circa 1937 m². Het plangebied betreft gemeentegrond.

Kostenverhaal

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen bij een ruimtelijk besluit, zoals de wijziging van een bestemmingsplan, dat voorziet in een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in casu: de bouw van een hoofdgebouw). De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is en het stellen van locatie eisen niet nodig is. De grond, waarop het bouwplan is voorgenomen, is op dit moment eigendom van de gemeente.

Met de ontwikkelende partijen is een koopovereenkomst gesloten, waarbij de kosten worden gedekt door de opbrengst van de grondlevering. Daarnaast zijn nadere afspraken gemaakt over de verkoop van het plangebied ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

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 inzage 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.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. Hierop zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

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.

In maart 2023 hebben de initiatiefnemers, op een informatiebijeenkomst, hun plannen voorgelegd aan de eigenaren van de Edeseweg 109, Oud Willinkhuizerweg 2, 3 en 4 en alle adressen aan de Lenderinkweg. Deze informatiebijeenkomst is bezocht door een van de geadresseerden. Deze eigenaar gaf aan dat bij vreesde voor beperking van zijn uitzicht vanuit zijn woning door de nieuw te realiseren bebouwing. Na de situatie ter plekke bekeken te hebben, zijn de initiatiefnemers de eigenaar tegemoet gekomen en hebben zij besloten het pand te versmallen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor een periode van zes weken, van donderdag 30 november 2023 tot en met woensdag 10 januari 2024. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

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

Voor het bestemmingsplan Wekerom, Lenderinkweg 31 is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). 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 regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene regels waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden 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 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.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEGELSEN

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramen gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4)

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 (artikel 5)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

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 onder andere:

- 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.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

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 bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels (artikel 10)

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen en nadere eisenregeling.

Overige regels (artikel 11)

In de overige regels wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormen Ede 2023". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken op basis van criteria van de "Nota parkeernormen Ede 2023".

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 12)

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 (artikel 13)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Bedrijventerrein (artikel 3)

Binnen de bestemming Bedrijventerrein heeft de bebouwing van het bedrijf Beek Deuren de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en het deel van het garagebedrijf Tichelaar heeft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan binnen de bijbehorende milieucategorie zoals opgenomen in de bijgevoegde Staat van

Bedrijfsactiviteiten. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-bedrijvenlijst en is gelijk aan de bedrijvenlijst zoals opgenomen bij het onderliggende bestemmingsplan Wekerom. De toegestane bebouwing is te onderscheiden in bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor kantoren is bepaald dat deze enkel niet-zelfstandig zijn toegestaan en horeca dient ook ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.

Ook is een afwijkmogelijkheid opgenomen om andere bedrijvigheid toe te staan, mits dit onder andere naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar is met het voorliggende bedrijf en geen sprake is van onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

Gebiedsaanduiding

Overige zone- voorwaardelijke verplichting (artikel 7.1)

Om de landschappelijke kwaliteit te borgen ten behoeve van de uitbreiding van beide bedrijven is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld (zie hierover ook paragraaf 2.3 en 4.5). Dit inpassingsplan (inclusief de natuurinclusieve maatregelen) is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

7. Handhaving

7.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

7.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een aanvraag om omgevingsvergunning 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 omdat de overtreding 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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

8. Bijlagen

1. Inpassingsplan Lenderinkweg 31 Wekerom Buro Holdijk, d.d. 25 januari 2024
2. Verkennend bodemonderzoek Lenderinkweg 31 te Wekerom, kenmerk R001-1273328XMH-V01-mwl-NL Tauw, d.d. 3 december 2019
3. Onderzoek stikstofdepositie, Aanleg- en gebruiksfase nieuw bedrijfsgebouw Lenderinkweg 31 Wekerom, Teus' Advies, versie 1.4 d.d. 2 maart 2023
4. <https://gemeentearchief.ede.nl/geschiedenis/archeologie>