

Kavel 36 Bedrijventerrein A12

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van afwijking minimale bebouwingspercentage in de gevellijn

Inleiding

De bouw mogelijkheden in de zuidoostelijke zone van Bedrijventerrein A12 - het gebied tussen de A12, de A30, de Schutterweg en de Bonnetstraat - sluiten niet aan bij een realistische invulling van deze percelen. Hoewel in het bestemmingsplan 'Ede-west 2009' uit is gegaan van een zichtlocatie, blijkt de zichtbaarheid vanaf de snelwegen beperkt. Daarnaast worden de percelen in gebruiksmogelijkheden beperkt door de aanwezigheid van twee windmolens. Deze beperkingen zorgen ervoor dat de percelen geschikter zijn voor een ander type bedrijvigheid dan eerder aangenomen; bedrijven die een ander ruimtebesluit leggen op de gronden.

Met dit gegeven is een nieuw beeldkwaliteitsplan voor de zone opgesteld. Hierbij is uitgegaan van bedrijven met een lagere bebouwingsdichtheid, en minder uitstraling naar de omgeving. De strijdigheid met de bouwregels van het bestemmingsplan 'Ede-West 2009' wordt via een projectafwijkingbesluit opgeheven. Qua milieuzonering moeten de bedrijven passen binnen de toegestane categorieën. Het perceel valt onder de werking van het nieuwe beeldkwaliteitsplan.

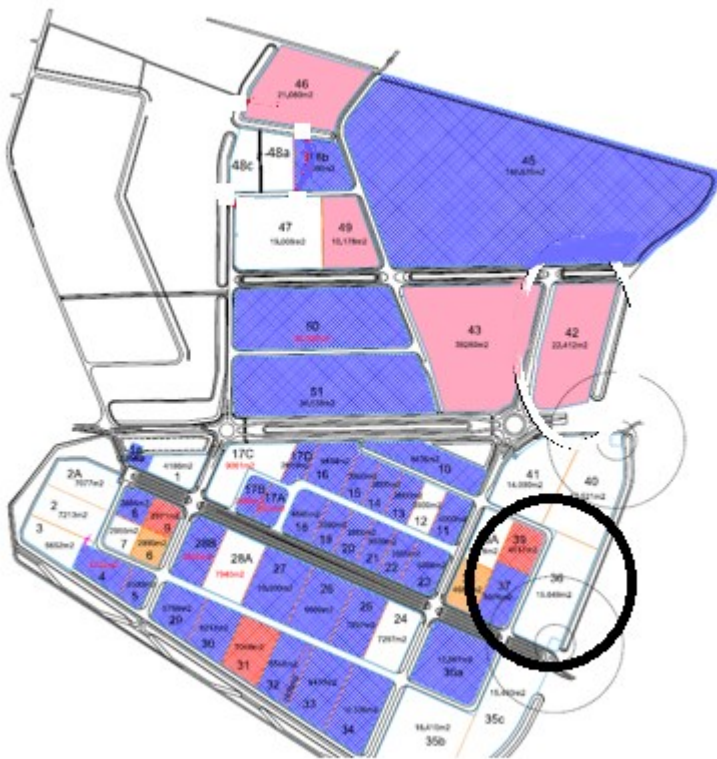


Fig 1. Ligging kavel 36 op BT-A12

Stedenbouwkundige inpassing plan

In verband met de aanwezigheid van de windmolens is, in tegenstelling tot het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan voor het oostelijke deel van bedrijventerrein A12 aangepast. Hierdoor komt voor dit perceel een minimum bebouwingspercentage van 25% en de verplichting voor bouwen in de voorgevelrooilijn te vervallen. Het bedrijfsgebouw wordt daarmee aan de westzijde gesitueerd. Het bouwplan voldoet aan de vereisten uit het aangepaste beeldkwaliteitsplan. De afwijkingen met het bestemmingsplan vormen daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar. Ook de inrichting van het perceel is, mede door de technische beperkingen van de windmolens en waterberging, aanvaardbaar.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten die zijn opgesteld voor het zuidoostelijke gebied van Bedrijventerrein A12. Sectorale aspecten (water, bodem, archeologie etc.) zijn reeds getoetst in het bestemmingsplan 'Ede-west 2009'. Op basis van deze constatering is een goede ruimtelijke ordening geborgd en kan medewerking worden verleend aan het plan.

De Wabo schrijft voor dat de gemeenteraad een Verklaring van geen bedenkingen (Vggg) moet afgeven voor plannen die met toepassing van het projectafwijkingsbesluit worden vergund. Ten aanzien van ontwikkelingen die zien op afwijken van bebouwingspercentages en bebouwingsoppervlaktes op bedrijventerreinen heeft de gemeenteraad bij besluit van 3 maart 2016 een generieke verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Een aparte verklaring is in dit geval dan ook niet nodig.