

Kavel 48c Bedrijventerrein A12

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van afwijking toegestane milieucategorie, minimale bebouwingspercentage en bouwen op de bestemmingen 'Groen' en 'Water'

Inleiding

Kavel 48c is gelegen op het noordwestelijk deel van bedrijventerrein A12 (BT-A12). In beginsel was het onderdeel van een groter kadastraal perceel (48a), waaruit 2 aparte kavels zijn voortgekomen.

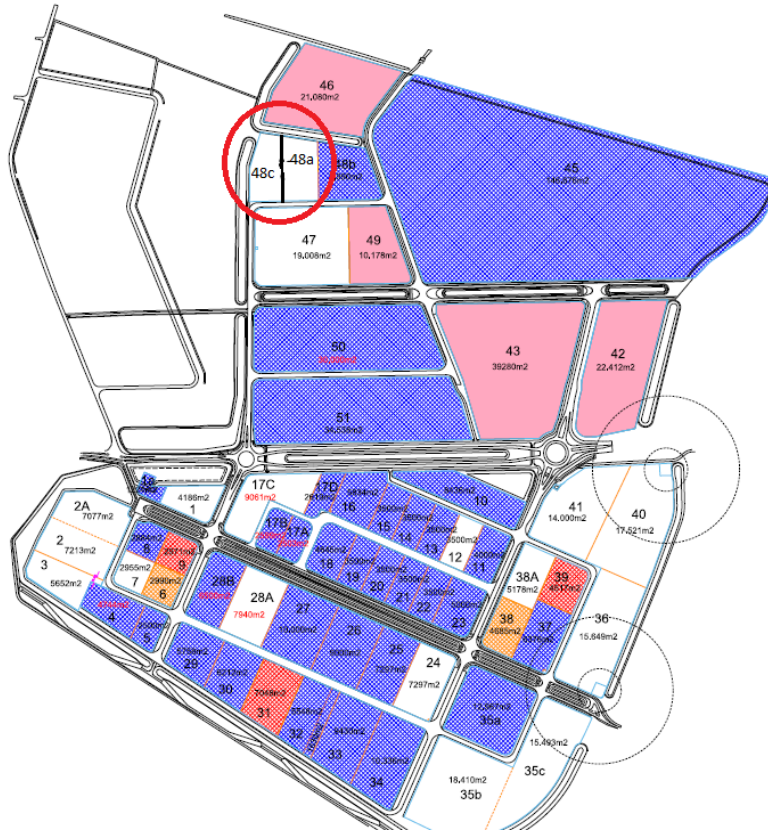


Fig 1. Ligging kavel 48a op BT-A12

Milieucategorie

In het bestemmingsplan 'bedrijventerrein A12' is een onderscheid gemaakt tussen verschillende toegestane milieucategorieën. Naarmate een perceel dichter bij de rand van het bedrijventerrein ligt, is een lagere milieucategorie toegestaan. Dit is gedaan om omliggende gevoelige bestemmingen, zoals woningen, te beschermen tegen verschillende vormen van hinder die de bedrijven kunnen veroorzaken. Een lagere milieucategorie betekent minder hinder richting omgeving, en daarmee een kleinere richtafstand tot gevoelige bestemming (Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, VNG).

Kavel 48c ligt volledig in een bestemmingsvlak waar bedrijven van hooguit categorie 2 zijn toegestaan.

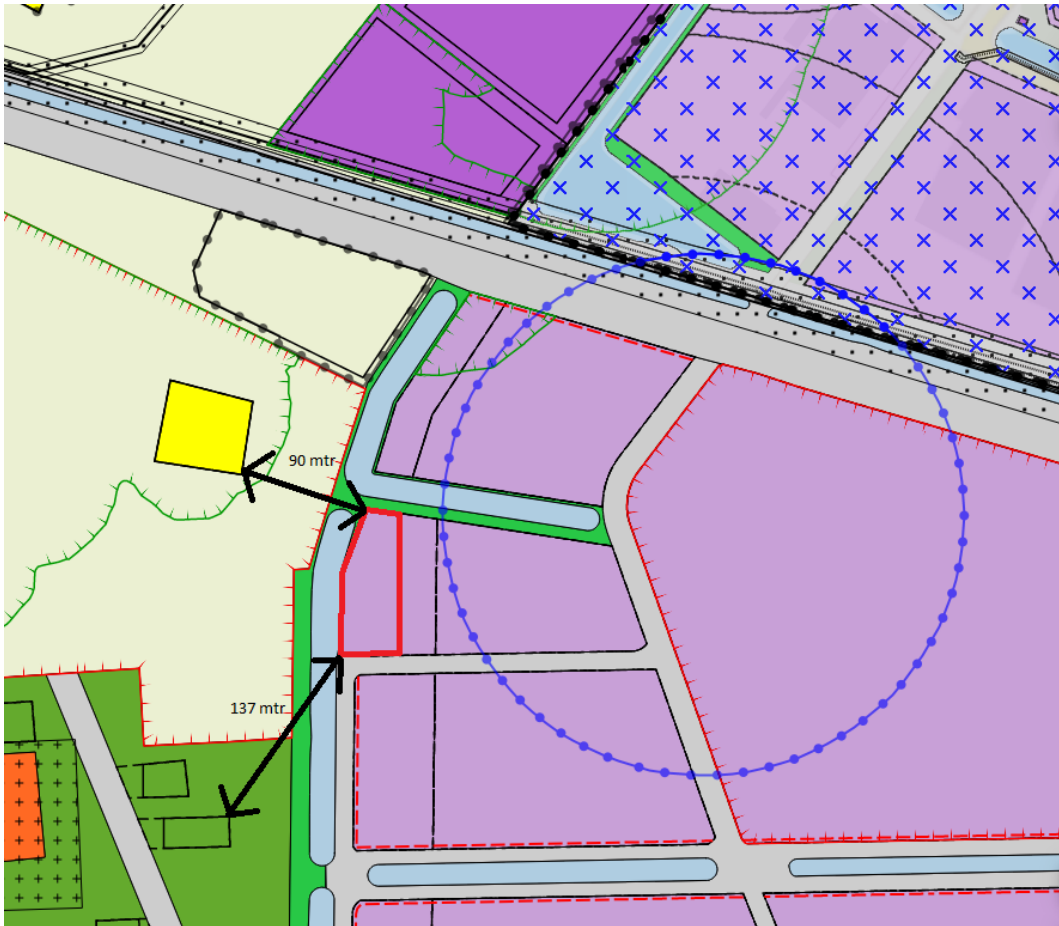


Fig. 2 Verbeelding bestemmingsplan met categorisering en afstanden tot gevoelige bestemmingen

In de bestemmingsplansystematiek is geen rekening gehouden met de onderverdeling in bedrijfsmatige activiteiten van categorie 3. Deze bestaat uit bedrijven van categorie 3.1 (richtafstand van 50 meter) en categorie 3.2 (richtafstand van 100 meter). Zoals uit bovenstaande figuur 2 blijkt, bevindt kavel 48c zich op ruime afstand van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen. De afstand is minimaal 90 meter. Dit houdt in dat bedrijven van categorie 3.1 in alle gevallen zonder nader onderzoek kunnen worden gevestigd.

Het bestemmingsplan kent een afwijkingsbepaling waarmee bedrijven van een naasthogere categorie kunnen worden toegestaan, mits dit geen onevenredige hinder op gevoelige bestemmingen oplevert. In dit geval kan voor het gedeelte van kavel 48c, waar categorie 2 geldt, afgeweken worden om bedrijven van categorie 3.1 toe te staan. Gelet op de ruime afstand tot de (bouwvlakken voor) gevoelige bestemmingen in de omgeving, is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd. Om die reden achten wij het acceptabel om de afwijkingsmogelijkheid toe te passen, en een bedrijf van ten hoogste categorie 3.1 op kavel 48c toe te staan.

Bebouwingspercentage en bouwen op 'groen' en 'water'

Met het plan wordt minder bebouwd dan dat in het bestemmingsplan als minimaal bebouwingspercentage is benoemd. Dit vloeit voort uit de specifieke functie, waardoor minder bebouwd oppervlakte nodig is. Verder wordt een duiker gerealiseerd, zodat er een verbinding ontstaat tussen kavel 48c en het bedrijf 'Bos Dynamics' op het noordelijk gelegen perceel. Voor deze aspecten is afwijking van het bestemmingsplan nodig. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt bestaat hier geen bezwaar tegen, noch vanuit andere sectorale aspecten.

Stedenbouw

In het bestemmingsplan is een bebouwingspercentage van minimaal 50% opgenomen. Dit percentage komt o.a. voort uit het streven naar duurzaam ruimtegebruik. Het gebruik van kavel 48C en het creëren van een brug biedt de mogelijkheid om het bestaande bedrijf op de naburige kavel 46 uit te kunnen breiden. De bebouwing op kavel 48c is weliswaar beperkt, maar het biedt wel de mogelijkheid om de bebouwing op kavel 46 te intensiveren en daarmee een bestaand bedrijf toekomstbestendig te maken.

Ruimtelijk gezien heeft de brug tussen kavel 48C en kavel 46 weinig invloed op de beleving en het gebruik van het bedrijventerrein als geheel. Door het toepassen van een schijngevel aan de zijde van de Francis Baconstraat wordt de suggestie gewekt dat hier meer bebouwing aanwezig is dan in werkelijkheid. Op die manier ontstaat een meer aaneengesloten gevel langs de Francis Baconstraat en sluit de inrichting aan bij het bebouwingsbeeld van BTA12. De afwijkingen zijn daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Landschap

Ten behoeve van het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld¹. De uitvoering en instandhouding van de feitelijke inpassingselementen (zie fig. 1) wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

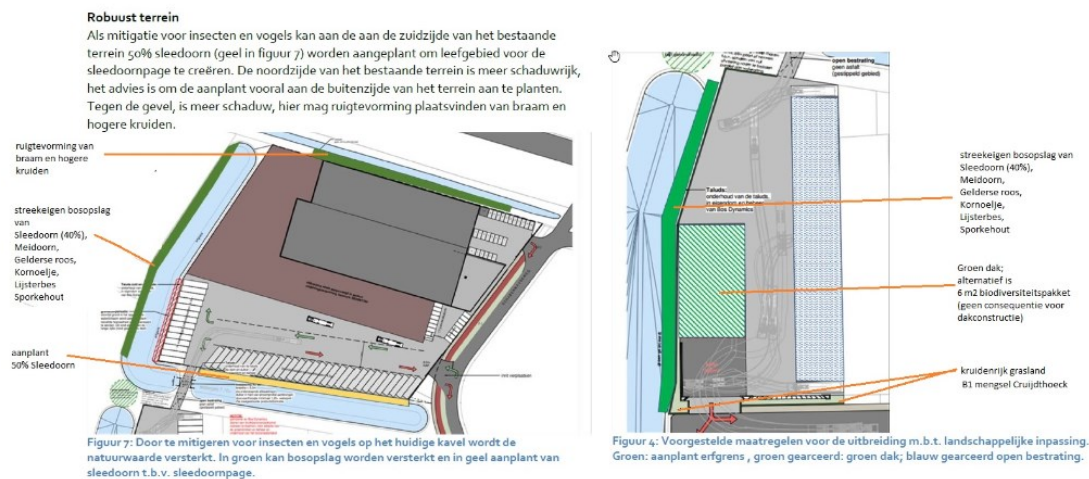


Fig 1. Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

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. Voor het aspect externe veiligheid is in deze vergunning een aparte paragraaf opgenomen.

De Wabo schrijft voor dat de gemeenteraad een Verklaring van geen bedenkingen (Vggb) moet afgeven voor plannen die met toepassing van het projectafwijkingbesluit 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.

¹ De Vlinderstichting, *Landschapsinpassing Bos Dynamics*, projectnummer 2020.157, Rapportnummer 2020.28, 28 september 2020