



TOELICHTING

ONTWERP

partiële herziening bestemmingsplan Harskamp Zuid-West “Omgeving Molenstraat 25”

Toelichting

Partiële herziening van het bestemmingsplan
Harskamp Zuid-West “OMGEVING MOLENSTRAAT 25 “

ONTWERP

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding en doel.....	3
1.2. Ligging locatie	4
1.3. Bestaand versus nieuw	4
2. Ruimtelijk Beleidskader	4
2.1 Provinciaal beleid	4
2.2 Gemeentelijk beleid.....	5
3. Ruimtelijke aspecten.....	5
3.1 Ruimtelijk/planologisch.....	5
3.2 Verkeer.....	6
3.3 Trafohuisje.....	6
4. Waterparagraaf.....	6
5. Onderzoek en randvoorwaarden	7
5.1 Archeologie/cultuurhistorie.....	7
5.2 Groenvoorziening.....	8
5.3 Ecologie.....	8
5.4 Milieuzonering	8
5.5 Bodem	9
5.6 Wet Geluidhinder	9
5.7 Luchtkwaliteit.....	9
5.8 Externe Veiligheid	10
6. Juridische aspecten	10
6.1 Algemeen	10
6.2 Hoofdopzet.....	10
6.3 Planregels	10
6.4 Bestemmingen	10
7. Uitvoerbaarheid.....	11
7.1 Algemeen	11
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	11
8. Handhaving	11
8.1 Handhavingprocedure	11
9. Inspraak en vooroverleg	11
BIJLAGEN.....	13

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een kleine plattegrond, waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

1.1. Aanleiding en doel

Het bedrijf Viets Staalconstructie b.v. heeft verzocht tot herziening van het bestemmingsplan "Harskamp Zuid-West", dat betrekking heeft op de percelen gelegen op de hoek van de Molenstraat en de Molenweg te Harskamp (gelegen ten westen van Molenstraat 25). Viets Staalconstructie b.v. is gevestigd aan de Molenstraat 8 en 25 te Harskamp. De hoofdactiviteiten van het bedrijf zijn het ontwerpen, fabriceren en het monteren van staalconstructies. Men wenst in het betreffende plangebied het bestaande bedrijfspand van Viets Staalconstructie b.v., gelegen ten westen van de Molenstraat 25, uit te breiden. In het nieuw te bouwen pand (van ca. 1075 m²) zal men de halffabricaten gaan produceren. Op deze wijze wordt een betere routing binnen het bedrijf verkregen en een efficiëntere bedrijfsvoering.

De gewenste ontwikkelingen zijn in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Harskamp Zuid-West" vastgesteld bij raadsbesluit op 16 april 1992. Op dit moment is de grond gedeeltelijk bestemd tot "Groenvoorzieningen", gedeeltelijk "Waterhuishoudingsdoeleinden", "Bedrijfsdoeleinden" en "Verkeersdoeleinden".

Gelet op de bovenstaande aspecten kan op basis van het geldende bestemmingsplan geen medewerking worden verleend aan de uitbreiding van het bedrijfspand van Viets Staalconstructie b.v.. Doel van het voorliggende bestemmingsplan is dan ook om uitbreiding voor het bedrijf Viets Staalconstructie b.v. mogelijk te maken door de bestemming van de grond te herzien. Deze huidige bestemmingen zullen, mede gelet op het model gemeente Ede voor bestemmingsplannen, worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijf" en de bestemming "Groen". Daarnaast zal er een regel aan het geldende bestemmingsplan worden toegevoegd, zodat een binnenplanse ontheffing (conform artikel 3.6 lid 1 sub c Wro) voor een bedrijfsvorm vallend onder categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk kan worden gemaakt. De ruimtelijke motieven hiervoor staan vermeld in paragraaf 3.1.



Fig. 1- Luchtfoto huidige omgeving Molenstraat/Molenweg (bron: google)

1.2 Ligging locatie

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein aan de zuidzijde van Harskamp en wordt begrensd door de Molenstraat en de Molenweg. De locatie van de uitbreiding ligt ten westen van het bestaande bedrijfspand van Viets Staalconstructie b.v. (Molenstraat 25).

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Otterlo, sectie G, nummer 2658, 2676 en 2717 met een totale oppervlakte van 1829m², waarvan ca. 1075m² zal worden bebouwd.

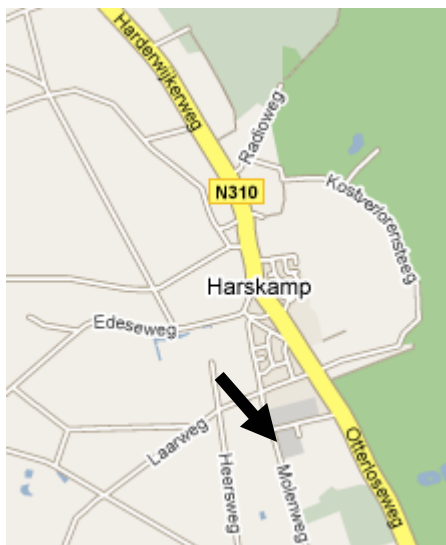


Fig.2 – Ligging van het projectgebied in Harskamp (bron: google)



Fig. 3 – Ligging binnen de wijk (bron: google)

1.3 Bestaand versus nieuw

Het bouwplan zal worden gerealiseerd op onbebouwd gebied en het bouwplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijfspand, gelegen ten westen van de Molenstraat 25 te Harskamp.

2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid

Streekplan

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door de Provinciale Staten op 29 juni 2005. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht, waardoor het streekplan nu de status van een structuurvisie heeft gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt ondermeer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.) Inhoudelijk is het streekplanbeleid echter onverkort opgenomen in de nieuwe structuurvisie.

Het betreffende perceel valt blijkens de beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het Streekplan Gelderland 2005 onder het stedelijk gebied. Het wordt tevens aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. Voor uitbreiding van het bedrijventerrein geldt dat inbreiding en/of herstructurering de voorkeur verdient. Indien dit niet gebeurt dient de ontwikkeling ruimtelijk te worden geconcentreerd en gebundeld op de beste locaties en zoveel mogelijk te worden aangesloten bij het bestaande stedelijk gebied en infrastructuur.

De onderhavige planherziening voorziet verder in ontwikkelingen waarover het streekplan zich niet specifiek uitspreekt. Het plan wijkt niet af van een van essentieel belang zijnd onderdeel van het streekplan, te weten de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

Het gemeentelijk beleid is deels neergelegd in de structuurplan Harskamp. Dit structuurplan Harskamp is in 2005 door de gemeenteraad van de gemeente Ede vastgesteld. Het plangebied valt onder het bedrijventerrein van Harskamp. Het beleid voor dit bedrijventerrein richt zich primair op inbreiding boven uitbreiding. Grootschalig bedrijvigheid of bedrijven die niet thuishoren op dit lokale bedrijventerrein dienen te worden gevestigd op een bedrijventerrein bij de hoofdkern Ede. Bedrijven die te groot worden voor een kern als Harskamp en geen (sociale) binding meer hebben met de kern, mogen niet uitbreiden maar dienen te worden verplaatst naar een bedrijventerrein bij de hoofdkern Ede. In Harskamp wordt uitsluitend ruimte geboden aan kleinschalig lokaal gebonden bedrijvigheid.

Het voorliggende plan voorziet in het optimaliseren van het productieproces en gaat niet om een feitelijke uitbreiding of groei van het bedrijf en daarmee past deze inbreiding binnen het geldende lokale beleid.

Geldend bestemmingsplan

De percelen vallen onder het bestemmingsplan "Harskamp Zuid-West". Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 16 april 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 oktober 1992.

De gronden zijn bestemd tot "Groenvoorzieningen", "Waterhuishoudingsdoeleinden", "Verkeersdoeleinden" en "Bedrijfsdoeleinden".

3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3.1 Ruimtelijk/planologisch

Het bedrijf Viets Staalconstructie b.v. wenst het bedrijf uit te breiden zodat een betere routing binnen het bedrijf wordt verkregen en een efficiëntere bedrijfsvoering.

De uitbreiding past goed binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Ede. Eén van de speerpunten van het structuurplan 2005 is het op peil houden van de leefbaarheid in de kleinere kernen. Werkgelegenheid behouden binnen het dorp draagt daar aan bij. De locatie is in het structuurplan ook aangewezen als bedrijventerrein, en ook het gebied ten zuiden van deze locatie is aangewezen voor bedrijventerrein in de toekomst.

De Molenweg is de verbinding tussen de bedrijven aan de Molenstraat en het open landbouwgebied ten zuiden van Harskamp. De Molenweg heeft een groen profiel met aan beide zijden sloten met daarop aansluitend open landbouwgebied en/of houtwallen. Dit profiel is kenmerkend en waardevol.

Om bij de toekomstige uitbreiding het landelijke karakter van de Molenweg te handhaven, worden op het perceel aan de zijde Molenweg minimaal 6 bomen geplant en een groenstrook aangelegd van circa 2 meter met daarop haakse parkeerplaatsen. De groenstrook wordt in de vorm van een haag tot aan de kruising doorgezet. Op deze wijze wordt de relatie met het landelijke gebied gerespecteerd.

Met betrekking tot de architectuur geldt dat rekening gehouden moet worden met het dorpse karakter, de bestaande woonbebouwing en de ligging aan de ontsluitingsroute richting het buitengebied. De vormgeving heeft dan ook een representatieve uitstraling en een goede afwisselende toepassing van de materialen in de gevels. Hiermee wordt de prominente ligging in het zicht en de nabijheid van de woonbebouwing en het dorpse karakter recht gedaan.

Door de wijze waarop het bedrijf is ingepast in de omgeving wordt rekening gehouden met het dorpse karakter, de nabijheid van het natuurgebied Veluwe en de relatie met het landelijke gebied.

3.2 Verkeer

Blijkens de door de gemeente Ede gehanteerde landelijke CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenvbouw en de Verkeerstechneek) richtlijnen is het project gelegen in het gebied: Sterk Stedelijk (Ede), rest bebouwde kom.

Voor het uit te breiden bedrijfspand gelegen ten westen van de Molenstraat 25 te Harskamp geldt dat het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Daarnaast geldt voor een dergelijk bedrijf, die valt binnen de categorie arbeidsintensief en bezoekersextensief een parkeernorm van 1,0-1,2 per 100m² bruto-vloeroppervlak (verder BVO).

Een en ander impliceert dat er voor het bedrijfspand minimaal 1,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO aanwezig moeten zijn, hetgeen voor dit bouwplan (uitbreiding is 1075m²) een parkeerbehoefte van minimaal 11 parkeerplaatsen betekent. Het aspect parkeren staat het project niet in de weg, omdat in het voorliggende bouwplan wordt voldaan aan de gestelde eisen.

3.3 Trafohuisje

Op het perceel waar de uitbreiding plaats zal vinden, bevindt zich een trafohuisje van de NUON. Viets Staalconstructie b.v. zal met de NUON overeenkomen dat dit trafohuisje zal worden verplaatst op zodanige wijze dat het trafohuisje de uitbreiding van het bedrijfspand niet in de weg staat.

4. WATERPARAGRAAF

De Watertoets is een hulpmiddel om bij het maken van plannen op een goede wijze met water om te gaan. Doel van de watertoets is het waterbelang op een evenwichtige en transparante wijze in ruimtelijke plannen mee te nemen. Deze watertoets is eigenlijk geen toets, maar een proces waarin waterbeheerders en planners met elkaar zoeken naar de beste wijze om met water rekening te houden in ruimtelijke plannen. Hierbij gaat het uiteindelijk om het voorkomen van problemen en het grijpen van kansen voor water én voor andere functies.

Beleid

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

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

In overleg met het Waterschap Vallei & Eem is ten behoeve van het voorliggende plan op de volgende wijze rekening gehouden met het water.

Vuilwater

Ten behoeve van de uitvoering van het voorliggende bouwplan dient voor het bouwwerk een gescheiden rioleringsysteem te worden aangelegd. Het vuile water moet via het bestaande pand worden aangesloten op het vuilwaterriool in de Molenstraat.

Regenwater

Het regenwater van het dakvlak en bestrating zal via het bestaande pand worden aangesloten op het regenwaterriool in de Molenstraat. Bij het lozen van het dakwater op het regenwaterriool mogen geen uitlogbare dakbedekkingsmaterialen worden toegepast. Er kan wel eventueel worden gecoat.

Bufferriolering

Evenwijdig aan de westelijke zijgevel van de geplande nieuwbouw liggen twee bufferriolen vrij dicht tegen de bebouwing. Deze bufferriolen zijn gemaakt van betonbuizen. Parkeren met personenauto's op deze riolering vormt geen probleem. Zowel in de uiteindelijke situatie als tijdens de bouw mogen echter de betonbuizen niet worden belast door puntlasten van bijvoorbeeld bouwkransen of zware vrachtauto's (stelpoten).

De minste afstand tussen betonbuis ø900 en de fundering bedraagt ca 0,60 m¹. De bebouwing langs de riolering is verdiept aangelegd tot 22.25+NAP. De onderkant van de riolering ter plaatse van het deel langs de bebouwing ligt op deze diepte de bebouwing varieert van 21.80+ tot 21.90+NAP.

Om problemen met toekomstige vervanging van de betonbuizen te voorkomen zal de onderkant van de fundering van de westelijke gevel van het nieuwe pand worden doorgetrokken van 2,00 - P tot 2.45 P.

Conclusie

Zolang aan de bovenstaande zaken wordt voldaan, levert het plan ten aanzien van water geen problemen op.

5. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie/cultuurhistorie

Algemeen

In augustus 2007 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd aan de Molenweg in Harskamp.¹ Reden voor dit onderzoek was de hoge archeologische verwachtingswaarde die volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede voor het terrein geldt. Er is met name kans op het voorkomen van vindplaatsen uit de Steentijd en Bronstijd.

Resultaten

Op de locatie zijn vijf boringen verricht. Daarbij is een veldpodzol aangetoond. De bovengrond is recentelijk verstoord, getuige de aanwezigheid van recent baksteenpuin en glas in deze laag. Op twee boorlocaties reikt deze verstoring tot in de C-horizont; op de drie overige boorlocaties werd eronder nog een verstoorde E-horizont, met daaronder een (gedeeltelijk) intacte B-horizont aangetroffen. Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Overige informatie

In januari 2006 heeft ADC ArcheoProjecten een archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd op de aangrenzende locatie Molenweg 101.² Het onderzoek op dit perceel heeft tot een negatief selectieadvies geleid; er zijn vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor de plannen. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Voor het perceel Molenweg 101 is daarom voorgesteld de amateur-archeologen van AWN-afdeling 17 de mogelijkheid te geven een archeologisch onderzoek te verrichten.

Selectiebesluit

Het bodemprofiel in de helft van het plangebied is verstoord en er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. Gelet hierop, gecombineerd met het toekomstig onderzoek door AWN-17 op het nabijgelegen perceel Molenweg 101, wordt een archeologisch onderzoek hier niet nodig geacht. Kortom, voor het plangebied geldt een negatief selectiebesluit. Er is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig op deze locatie.

Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Indien tijdens de werkzaamheden in de bodem voorwerpen

¹ Zielman, G., *Plangebied Molenweg te Harskamp. Gemeente Ede. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek*, RAAP-notitie 2352, Amsterdam 2007.

² Stiekema, M., *Harskamp – Molenweg 101. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen*, ADC Rapport 548, Amersfoort 2006.

of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, dan dient, conform de Monumentenwet 1988, art. 53, lid 1, dit zo snel mogelijk te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog van Ede of de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). In overleg zullen dan afspraken worden gemaakt over de verdere aanpak.

5.2 Groenvoorziening

Voor de uitvoering van het bouwplan zal eventueel een berk moeten worden gekapt. Het betreft hier echter geen beeldbepalende boom. Deze berk valt onder de categorie: "overige bomen". Er zijn vanuit het aandachtspunt "groenvoorziening" dan ook geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

5.3 Ecologie

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van beschermd natuurgebied. Op de betreffende locatie worden geen wettelijk beschermde dier- en plantensoorten verwacht. Uit voorzorg wordt aanbevolen om op het terrein geen werkzaamheden (opschonen/bouwrijp maken) uit te voeren in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli).

Vanuit ecologie en natuurwetgeving (Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet) zijn er geen belemmeringen om het voorgenomen plan uit te voeren.

5.4 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen verschillende activiteiten die in een bepaald gebied plaatsvinden. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder die bedrijven veroorzaken ten opzichte van milieugevoelige functies.

In dit gebied zijn een aantal woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde woning is de bedrijfswoning aan de Molenweg 14. Deze woning ligt op circa 20 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde burgerwoning aan de Molenweg 16 ligt op een afstand van circa 40 meter van het plangebied.

Bij de beoordeling of bepaalde activiteiten naast elkaar kunnen worden uitgevoerd, wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin is aangegeven hoe om te gaan met bedrijven en milieugevoelige functies. Zoals al aangegeven wordt dit bestemmingsplan gemaakt vanwege het feit dat het bedrijf Viets Staalconstructie wil uitbreiden. Bij het maken van een bestemmingsplan moet echter verder worden gekeken dan alleen naar dit bedrijf. In de toekomst kan er immers een ander bedrijf gevestigd worden. Daarom wordt er een beoordeling gemaakt welk soort bedrijven zich hier zouden kunnen vestigen.

Om deze beoordeling te maken, wordt de burgerwoning aan de Molenweg 16 als vertrekpunt genomen. Dit is een milieugevoelige functie die moet worden beschermd. Uit de VNG-brochure blijkt, dat bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 een minimale hinderafstand moeten hebben van 30 meter. Deze afstand wordt gehaald tot het perceel Molenweg 16. De conclusie luidt dan ook, dat binnen de bestemming bedrijven de milieucategorieën 1 en 2 bij recht toegestaan kunnen worden. Hierbij wordt verwezen naar de staat van bedrijven, die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd. Deze staat is afgeleid van de VNG-brochure.

Het is mogelijk om bij een bedrijvenbestemming ook de mogelijkheid te bieden tot het verlenen van ontheffing voor een naasthogere milieucategorie. Dat dit mogelijk is, is formeel geregeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Uiteraard dienen hier, ter bescherming van de milieugevoelige functie, wel voorwaarden aan te worden verbonden. In de VNG-brochure zijn hiervoor ook voorbeelden genoemd. In dit geval is het wenselijk om een dergelijke ontheffingsregel op te nemen in het bestemmingsplan, zeker gelet op het feit dat Viets Staalconstructie een bedrijf is in milieucategorie 3.2. Voorwaarde voor het verlenen van ontheffing moet dan zijn dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden met bedrijven die bij recht zijn toegestaan (milieucategorie 1 en 2). Dit betekent, dat een bedrijf dat een dergelijke ontheffing vraagt, aan moet tonen dat het kan voldoen aan de gestelde milieu-eisen. Dit kan door middel van rapporten op het gebied van geur, geluid en stof.

Voor Viets betekent dit, dat er na de vaststelling van dit bestemmingsplan nog een ontheffing moet worden verleend, voordat de uitbreiding kan worden gerealiseerd. Viets Staalconstructie heeft aangetoond dat voor wat betreft geluid en geur er geen belemmeringen zijn voor een bestemmingsplanherziening (Akoestisch onderzoek, Van Westreenen, 5354-VI en brief 15 december 2008, KeurCompany en "Onderzoek blootstelling gevaarlijke stoffen in de spuithal van de firma Viets te Harskamp", Arboned 2003).

Met deze regeling in de bestemmingsplanregels wordt voldaan aan het vereiste van een goede milieuzonering en daarmee een goede ruimtelijke ordening. Ook voor de toekomst is afgedicht dat er activiteiten plaatsvinden die vanuit het oogpunt van milieuzonering niet gewenst zijn. Daarnaast geeft de voorgestelde regeling ook voldoende flexibiliteit voor de eigenaar van het perceel.

5.5 Bodem

Een bedrijfsruimte is een gevoelige functie en derhalve is een bodemtoets noodzakelijk. Om deze reden is er een historisch onderzoek uitgevoerd en onderzocht of bodemonderzoek nodig is.

Uit het historisch onderzoek komt naar voren dat er meerdere verouderde bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. In 2006 heeft er ook nog bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit verkennend bodem- en asbestonderzoek (d.d. 03-03-2006; kenmerk 4428492; uitgevoerd door Tauw) blijkt dat het erf van de locatie Molenweg 101 sterk verontreinigd is met metalen, en dat de olie-opslag geen verontreiniging heeft veroorzaakt. De sterke verontreiniging bevindt zich buiten het te ontwikkelen gedeelte van deze locatie en heeft hierop geen invloed. In het rapport wordt het te ontwikkelen gedeelte "deellocatie agrarisch perceel" genoemd. De bovengrond was daarvan was licht vervuild met EOX. In de ondergrond werd geen vervuiling aangetroffen. Het grondwater was licht vervuild met cadmium, koper, chroom, nikkel en zink.

Deze lichte mate van vervuiling vormt geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening en het gebruik.

Er zijn dus geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Wet Geluidhinder

De uitbreiding van het bedrijf heeft geen betrekking op een geluidgevoelige bestemming zoals een woning of school. Om deze reden is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.7 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De onderhavige planontwikkeling heeft betrekking op het uitbreiden van de bedrijfsruimte voor de productie van halffabricaten. De uitbreiding heeft ten doel de bedrijfsvoering te verbeteren, waardoor de bedrijfsprocessen worden gestroomlijnd. Het aantal vervoersbewegingen neemt dan ook niet toe.

Het aantal vervoersbewegingen van de uitbreiding is minder dan de vervoersbewegingen gegenereerd door een woningbouwplan van 500 woningen. De bijdrage aan de luchtkwaliteit is ruimschoots minder dan een woningbouwplan van 500 woningen (deze categorie is aangemerkt als project NIBM). Gelet op deze omvang van de planontwikkeling kan worden gesteld dat de

invloed van de onderhavige planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.8 Externe Veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (BEVI) vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect: externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zgn. groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zgn. Risicoatlassen beschikbaar.

De wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Tevens bevinden zich in en nabij het plangebied geen inrichtingen die onder de BEVI vallen. Er zijn vanuit het aandachtspunt “externe veiligheid” dan ook geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De analoge verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Hoofdpuzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

6.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan meest voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 tot en met 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruikregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikel 6 tot en met 8) bevat de algemene regels, zoals de antidubbelbepaling.
- Hoofdstuk 4 (artikel 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

6.4 Bestemmingen

De uitbreiding van het bedrijf wordt mogelijk gemaakt door de bestemming “Bedrijf”. Op de verbeelding wordt binnen deze bestemming door middel van het bouwvlak aangegeven waarbinnen de uitbreiding van het bedrijf kan plaatsvinden. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten, tenzij er een mogelijkheid tot binnenplanse ontheffing bestaat voor de categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De bestemming Bedrijf- Nutsvoorziening is ten behoeve van het trafohuisje. De strook aan de Molenweg wordt bestemd voor Verkeer. Binnen de bestemming Verkeer zijn ook groenvoorzieningen mogelijk.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 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 een eventuele inschatting planschade.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. Het betreft hier grond in eigendom van de gemeente. Een deel van de grond zal worden verkocht en verhuurd door middel van een uitgiften-overeenkomst. Een deel van de grond (ter plaatse van de bestemming Verkeer) blijft eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd is en een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De te maken kosten door de gemeente worden gedekt uit de opbrengsten van de uitgifte van de grond. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

8. HANDHAVING

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

Handhaving bestaat uit 3 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.

8.1 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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

9. INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 16 april t/m 28 mei 2009 ter inzage voor de Inspraak gelegen bij de informatiebalie Bouwen, Wonen en Milieu in het stadskantoor 'De Doelen', Raadhuisplein 2 te Ede en tevens was het plan elektronisch in te zien via de gemeentelijke website. Gedurende deze inspraakperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één reactie gekomen op het voorontwerp-bestemmingsplan. De inspraakreactie is gebundeld met de vooroverleg reacties en voorzien van commentaar door de gemeente Ede. Deze nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Harskamp Zuid-West "omgeving Molenstraat 25" is opgenomen in de bijlage.

9.2 Vooroverleg

Gelijktijdig aan de inspraakperiode is het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Er zijn vier vooroverleg-reacties op het plan binnengekomen. De reacties zijn opgenomen in de nota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Harskamp Zuid-West "omgeving Molenstraat 25". Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

BIJLAGEN

(bij de toelichting van het bestemmingsplan Harskamp Zuid-West "OMGEVING MOLENSTRAAT 25")

Nota Inspraak en Vooroverleg: Voorontwerp bestemmingsplan bestemmingsplan Harskamp Zuid-West "OMGEVING MOLENSTRAAT 25" (1 december 2009)