



## **TOELICHTING**

## **ONTWERP**

**partiële herziening van het  
bestemmingsplan Rietkampen-West  
“omgeving Stevinlaan” te Ede**

# 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
3. Ruimtelijke aspecten.....	5
3.1 Doelstellingen.....	5
3.2 Ruimtelijk/planologisch.....	6
3.2 Beeldkwaliteitsplan.....	7
3.3 Verkeer.....	7
4. Waterparagraaf.....	7
5. Archeologie/cultuurhistorie .....	8
6. Groenvoorziening.....	9
7. Natuurbeschermingswetgeving .....	9
8. Milieuzonering.....	9
9. Bodem.....	10
10. Wet Geluidhinder .....	10
11. Luchtkwaliteit .....	10
12. Externe Veiligheid .....	11
13. Juridische aspecten .....	11
13.1 Algemeen .....	11
13.2 Hoofdopzet.....	11
13.3 Planregels .....	11
13.4 Bestemmingen .....	11
14. Uitvoerbaarheid.....	12
14.1 Algemeen .....	12
14.2 Economische uitvoerbaarheid.....	12
14.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	12
14.3.1 Inspraak.....	12
14.3.2 Vooroverleg.....	12
15. Handhaving.....	13
15.1 Handhavingsprocedure.....	13
BIJLAGEN.....	15

# 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 plattegrond (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

### 1.1. Aanleiding en doel

Ede heeft al langere tijd plannen rond de ontwikkeling van de kavels aan de Stevinlaan, ongenummerd te Ede. De gewenste ontwikkelingen zijn evenwel deels in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Rietkampen-West, bestemming "Bedrijvenpark". De beoogde ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het bebouwingspercentage als de bouwhoogte van het genoemde bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de gewenste omvang van zowel het bebouwingsvlak als het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein". Zo past het (inmiddels gerealiseerde) bedrijfspand van Berg Toys niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Rietkampen-West. De bouwvergunning hiervoor is dan ook verleend aan de hand van een artikel 19 lid 2 Wet op de ruimtelijke ordening (vrijstellingsprocedure).

De bestemming "Bedrijvenpark" zal, mede gelet op de standaard voor bestemmingsplannen, worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijventerrein".

Gelet op bovenstaande aspecten kan op basis van het geldende bestemmingsplan geen medewerking worden verleend aan de beoogde bebouwing. Door deze partiële bestemmingsplanherziening kan planologische medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkelingen.



Fig. 1- Luchtfoto huidige omgeving Stevinlaan (bron: google)

## 1.2 Ligging locatie

De locatie van het perceel valt binnen het zgn. woonwerkgebied van de kern Ede, ter hoogte van de oksel van de A30/A12. Feitelijk maakt de locatie deel uit van het Bedrijvenpark Rietkampen-West.

Aan de west- en zuidkant grenst het perceel aan oppervlaktewater. Aan de noordkant grenst het perceel aan de wijk Rietkampen. Aan de oostkant grenst het perceel aan een groenstrook met talud voor de aanwezige fietsverbinding met daarachter de wijk Rietkampen. Momenteel bestaat het perceel Stevinlaan deels uit onbebouwde ruimte en aan de Stevinlaan 2 is het bedrijf Berg Toys b.v. gevestigd. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie E, nummers 4974, 4658, 1313, 3821 (allen gedeeltelijk), heeft een oppervlakte van circa 60.000 m<sup>2</sup>.



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



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

## 1.3 Bestaand versus nieuw

Het betreffende gebied is deels onbebouwd. Momenteel is uitsluitend het bedrijfspand van Berg Toys b.v. aldaar gevestigd. In de (planologisch) nieuwe situatie wordt voor het gehele plangebied in ruimtelijk gewenste en gewilde bedrijfsbebouwing voorzien.

## 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 “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.

Het plan is in lijn met de van essentieel belang zijnde onderdelen van het streekplan, te weten de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.

## Toelichting

Partiële herziening van het bestemmingsplan Rietkampen-West “omgeving Stevinlaan” te Ede

### Geldend bestemmingsplan

De locatie valt onder de werking van het bestemmingsplan "Rietkampen-West". Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 2 juli 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 1 februari 1993.

De grond is bestemd tot "Bedrijvenpark". Op de kaart is een bebouwingspercentage van 60% aangegeven, hetgeen betekent dat van de kavelbreedte minimaal 60% (evenwijdig aan de A12) dient te worden bebouwd zulks ten behoeve van het fungeren als geluidsafschermdende voorziening van de achterliggende woonwijk. De minimale bouwhoogte is 7,5 meter en de maximale bouwhoogte is 12 meter waarbij het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid heeft ontheffing te verlenen tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

## **3. RUIMTELIJKE ASPECTEN**

### *3.1 Doelstellingen*

De met het plan beoogde doelstellingen laten zich als volgt samenvatten:

#### Functioneel

- het ontwikkelen van een parkachtig bedrijventerrein als overgang tussen het bedrijventerrein Heestereng en de woonwijk Rietkampen; primair ten behoeve van vestiging van hoogwaardige bedrijven, met een visueel aantrekkelijke verschijningsvorm;
- het benadrukken en handhaven van het extensieve karakter van het parkachtige bedrijventerrein door de aanleg van ruime groen- en watersingels en het incidenteel gebruik van gronden voor niet-bedrijfsfuncties.

#### Ruimtelijk

- de ontwikkeling van het parkachtige bedrijventerrein vraagt om een zorgvuldige inrichting van het gebied waarbij de architectonische, landschappelijke en stedenbouwkundige uitwerking nauw op elkaar moeten aansluiten.

De wijze waarop met het onderhavige plan de bovengenoemde doelstellingen worden nagestreefd, kunnen in hoofdlijnen als volgt worden omschreven:

#### Functioneel

- de nieuwe bedrijfsontwikkeling binnen het plangebied dient zich van het aangrenzende bedrijventerrein Heestereng te onderscheiden doordat het primair is gericht op de vestiging van bedrijven met een hoogwaardig karakter met een visueel aantrekkelijke verschijningsvorm in de zone nabij de rijksweg A12. Bij voorkeur wordt gestreefd naar vestiging van dergelijke bedrijven van bovenlokaal niveau;
- aan het hierboven genoemd uitgangspunt zal mede inhoud worden gegeven middels het grondverkoopbeleid (o.a. door het verbinden van een bouwplan aan de grondverkoop);
- de bedrijfsontwikkeling mag niet ten koste gaan van de ten oosten en ten noorden van het plangebied gelegen woonfunctie;
- de hoofdontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer vindt plaats via de ten noorden van het plangebied gelegen Galvanistraat; overigens wordt het plangebied niet rechtstreeks ontsloten voor het gemotoriseerde bedrijfsverkeer naar het woongebied Rietkampen of het bedrijventerrein Heestereng anders dan via de op de kaart opgenomen ontsluiting evenwijdig aan de Rijksweg A12;
- het parkeren dient primair plaats te vinden op de tot "Bedrijventerrein" bestemde gronden;
- de landschappelijke terreinopzet binnen het plangebied wordt vorm gegeven door brede groen- en watersingels aan de randen en in het midden op de dekzandrug;

## **Toelichting**

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede

### Ruimtelijk

- een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein vanuit de zone langs de rijksweg A12 richting Galvanistraat;
- ruimtelijke en visuele afscherming van het bedrijventerrein naar het aangrenzende bedrijventerrein respectievelijk woongebied door middel van brede groen- en watersingels;
- teneinde het parkachtige karakter te accentueren en te versterken dient op de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" per bedrijfsvestiging per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak ten minste 30 m<sup>2</sup> groen te worden aangelegd;

### Toetsingsfunctie

- in de gebruiks- en bebouwingsplanregels van deze partiële herziening zijn de hoofdelementen vastgelegd. De in deze paragraaf verwoorde en op de verbeelding vastgelegde stedenbouwkundige en planologische opzet wordt verder tot uitdrukking gebracht in de met de betreffende bedrijven te sluiten overeenkomsten. Landschappelijke inpassing c.a. groenaankleding maken van deze overeenkomsten deel uit.

### *3.2 Ruimtelijk/planologisch*

Bij de ontwikkeling van de kavels bestaat de wens te komen tot intensievere bebouwingmogelijkheden en de vergroting van het bestemmings- en bebouwingsvlak "Bedrijventerrein" en het verbeteren van de geluidsafschermende werking ten opzichte van de achterliggende wijk Rietkampen.

#### Ontwikkelingsgedachte Bedrijvenpark Rietkampen-West

In het algemeen is het front langs de A12 het belangrijkste. Het is van belang dat de bedrijvenzone zich manifesteert als hoogwaardig en gevarieerd en enigszins gelegen in het groen. Wanneer bovengenoemde aspecten met betrekking tot de verruiming van de bebouwingmogelijkheden doorgevoerd worden, bestaat de mogelijkheid dat het gewenste beeld verstoord wordt. Om te voorkomen dat het gewenste beeld van het Bedrijvenpark Rietkampen-West verstoord wordt, zijn er voorwaarden opgesteld ten opzichte van de bebouwing en de omliggende ruimte welke verwerkt zijn in de bij deze partiële herziening behorende planregels.

Een eerste voorwaarde is dat de hoofdkantoorbebouwing/showroom gericht is op de A12. Deze bebouwing versterkt het front langs de A12. De kantoorbebouwing/showroom komt het dichtst naar de A12 toe. Tussen de voorgevelrooilijn van de kantoorbebouwing/showroom en de voorgevelrooilijn van de bedrijfshallen bedraagt de minimale afstand 5 meter.

Voor de omliggende ruimte rond de bebouwing zijn de volgende aspecten van belang. Aan de zuidzijde van het perceel, het front langs de A12, komt een groenzone op het perceel van 10 meter diepte, behalve langs de grote waterpartij waar de bebouwing tot aan het water of eventueel, voor zover aangegeven op de verbeelding, in het water kan worden gebouwd.

Tussen twee aangrenzende percelen dient een minimale afstand van 10 meter aangehouden te worden tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens, dit betekent een opening van 20 meter tussen de afzonderlijke bebouwing.

Om een aantrekkelijk beeld te geven richting de Stevinlaan, moet er op de percelen een afschermende groenstrook direct langs de weg aangelegd worden.

De grondstrook aan de oostzijde van het perceel, langs het talud van de fietsroute over de A12, zal deels betrokken worden bij het perceel. De bebouwing aan deze zijde kan tot de bestemmingsgrens worden gebouwd. De groenstrook krijgt de bestemming "Bedrijventerrein, zonder bebouwing".

### **Toelichting**

**Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede**

### Verruiming bebouwingmogelijkheden

Door de verruiming van het bebouwingspercentage, het bebouwingsvlak en de maximale bouwhoogte ontstaat er de mogelijkheid voor een intensivering van de gewenste bedrijfsbebouwing. Deze intensivering is van belang om de geluidsafschermende werking ten opzichte van de achtergelegen wijk Rietkampen te bevorderen. Het beeld van het Bedrijvenpark naar de woonwijk toe verandert door de bestemmingsplanherziening niet wezenlijk.

Het maximum bebouwingspercentage voor het Bedrijvenpark Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede zal 60 % bedragen. In de planregels is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen teneinde een bebouwingspercentage van maximaal 65 % mogelijk te maken. Dit is een absoluut maximum, omdat bij een hoger bebouwingspercentage het beeld te zeer af zal wijken van het gewenste beeld van het Bedrijvenpark Rietkampen-West.

Voor het perceel geldt, dat minimaal 85 % van de kavelbreedte evenwijdig aan de A12 bebouwd dient te worden. Dit is vooral van belang omdat de bebouwing fungeert als geluidsafschermende voorziening voor de achterliggende woonwijk.

De maximale bouwhoogte voor de partiële herziening van het bestemmingsplan Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede bedraagt aan de zuidzijde (A12) 18 meter. De bouwhoogte sluit aan op het naastgelegen bedrijventerrein en draagt bij aan de geluidsafschermende werking ten opzichte van de wijk Rietkampen. De minimale bouwhoogte voor de zuidzijde (A12) bedraagt 12 meter. Ook deze minimale bouwhoogte geldt in verband met de geluidafschermende werking ten opzichte van de wijk Rietkampen.

De maximale bouwhoogte voor de noordzijde van het Bedrijvenpark bedraagt 12 meter.

### *3.2 Beeldkwaliteitsplan*

In het kader van deze partiële herziening van het bestemmingsplan Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan voor het Bedrijvenpark "De Vallei" bij besluit van 13 november 2008 aangepast.

### *3.3 Verkeer*

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) wordt gebruik gemaakt van de kengetallen zoals deze opgenomen zijn in Publicatie 182 van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeertechniek).

De toetsing aan parkeernormen en de mogelijkheid van een eventuele afkoopsom worden nader uitgewerkt in een gemeentelijke parkeerregeling. Zolang deze regeling nog niet is vastgesteld, zal de parkeernormering op basis van de meest recente publicatie van het CROW worden getoetst. Na vaststelling van deze gemeentelijke parkeerregeling zijn de hierin beschreven parkeernormen en regels met betrekking tot de afkoopregeling voor de gemeente Ede van toepassing op alle toekomstige ruimtelijke plannen en projecten.

## **4. WATERPARAGRAAF**

### **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

### **Toelichting**

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede

### **Riolering**

In het gebied ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het vuilwater van de panden moet aangesloten worden op het vuilwaterriool. Het regenwater van de terreinen en de daken die niet aan het oppervlaktewater grenzen moeten worden aangesloten op het regenwaterriool. Het regenwater van de daken direct aan het oppervlaktewater grenzen mag rechtstreeks geloosd worden. Het lozingspunt moet in overleg met de gemeente en het waterschap worden bepaald. Hierbij moet rekening worden gehouden met het niet toepassen van uitloogbare dakbedekkingsmaterialen (zoals zink of koper).

### **Hoogten**

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

### **Conclusie**

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

## **5. ARCHEOLOGIE/CULTUURHISTORIE**

### **Ontwikkeling en beleid**

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging 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 de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede.<sup>1</sup>

### **Situatie**

Het plangebied ligt in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachtingswaarde is hier laag. In het plangebied is geen enkele archeologische vindplaats bekend. De kans op het vinden van archeologische resten in het plangebied is dus klein.

---

<sup>1</sup> Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

## **Toelichting**

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede

## **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Gelet op het bovenstaande wordt het niet noodzakelijk geacht nader archeologisch onderzoek uit te voeren, dan wel eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen door middel van een medebestemming 'waarde-archeologie'.

Als tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, dan dient, conform de Monumentenwet 1988, dit zo snel mogelijk te worden gemeld bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

## **6. GROENVOORZIENING**

Het aanwezige groen is van geringe waarde en staat de een meer bedrijfsmatige ruimtelijke ontwikkeling van het perceel niet in de weg. Belangrijk aspect waar rekening mee moet worden gehouden, is de filosofie achter het Bedrijvenpark Rietkampen-West. Bij dit aspect speelt de groenvoorziening een belangrijke rol en dient een groen beeld vanaf de A12 gegarandeerd te worden. In dat kader komt er langs het gehele perceel een groenzone van 10 meter breed, behalve langs de waterpartij in het westen van het plangebied. Daarnaast is het gewenst dat er tussen twee bedrijven op de zijdelingse perceelgrens een groenzone komt van minimaal vier meter. Ook op de percelen zelf is een afschermdende groenstrook van minimaal vier meter direct langs de Stevinlaan gewenst.

## **7. NATUURBESCHERMINGSWETGEVING**

Het plangebied "Rietkampen-West" is een te ontwikkelen bedrijventerrein met aan de randen van de terrein een groenstrook. In het zuiden en westen een natuurvriendelijke oever en in het oosten een houtwal.

De natuurwaarden binnen Rietkampen West ter plaatse van de Stevinlaan zijn verkend in het kader van een quickscan (DGR, 2006) waarbij de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Flora- en faunawet getoetst is.

- In het plangebied zijn geen streng beschermde soorten aangetroffen. Tevens worden er geen verblijfplaatsen van streng beschermde soorten verwacht, met uitzondering van broedvogels gedurende het broedseizoen. De grenzen van het plangebied worden door verschillende soorten vleermuizen gebruikt als foerageergebied en/of als vliegroute.
- De houtwal in het oosten van het terrein, langs de dijk en viaduct over de A12 is een belangrijke groenstructuur met een functie als vliegroute voor vleermuizen. Daarnaast is het belangrijk als verbinding en overwinteringsplaats voor padden, in hun trek van winterverblijf naar de nabijgelegen vijver ten noordoosten van het bedrijventerrein. Het uitgangspunt is dat deze houtwal wordt behouden en versterkt.
- Mede met inachtneming van het vorenstaande kunnen de bovengenoemde terreingedeelten zich op termijn ontwikkelen tot gebieden waar strikt beschermde soorten zich kunnen vestigen.

## **8. MILIEUZONERING**

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor wat betreft het bebouwingspercentage en de vergroting van het bebouwings- en bestemmingsvlak "Bedrijventerrein". De bestemming blijft voor wat betreft de milieuaspecten onveranderd. Het bebouwingsvlak wordt aan de westzijde uitgebreid. Aan de noordzijde wordt de bebouwingsgrens enigszins verder van de bebouwing afgelegd. Tenslotte wordt het bouwvlak en het bestemmingsvlak aan de oostzijde uitgebreid.

Toetsend op milieuzonering betekent het terugleggen van de bebouwingsgrens aan de noordzijde een verbetering voor de woonwijk. Deze is overigens ook al enigszins afgeschermd door de grondwal. De uitbreiding aan de oostzijde heeft geen negatief effect op de naastliggende woonwijk. Weliswaar komt de bedrijvenbestemming dicht op deze woonwijk te liggen, maar ook hier is er sprake van een natuurlijke afscheiding door het viaduct, een groenstrook en een waterpartij. De afstand tussen de bestemmingsgrens en de dichtstbijgelegen woning is circa 80 meter.

## **Toelichting**

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede

In de planregels is opgenomen dat bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de bijgevoegde staat van bedrijfsactiviteiten. De bedrijven in deze milieucategorieën hebben geen grotere hinderafstand voor wat betreft geur, geluid of stof dan 50 meter. De afstand van dit bedrijventerrein tot de omliggende woonwijken is dan ook groot genoeg.

In dit bestemmingsplan is er, gelet op het voorgaande, sprake van een goede milieuzonering.

## **9. BODEM**

Voor deze partiële herziening is een historisch onderzoek uitgevoerd. Uit het historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen die erop duiden dat op de locatie verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. In een eerder uitgevoerd bodemonderzoek werd sterke vervuiling met zink in het grondwater aangetoond. Waarschijnlijk heeft deze verontreiniging een natuurlijke oorsprong.

Een deel van de betreffende locatie is verkocht door de gemeente Ede. Omdat de gemeente Ede in deze als deskundige partij moet worden gezien, is voorafgaand aan de verkoop een bodemonderzoek uitgevoerd.

Het verkennende bodemonderzoek (Tauw, 27 september 2006, kenmerk 4480609) is uitgevoerd conform de strategie grootschalig onverdacht zoals beschreven in het onderzoeksprotocol NEN 5740.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op eventuele verontreiniging van de bodem. Visueel is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbest aangetroffen.

Behalve EOX is geen van de geanalyseerde parameters in de bovengrond boven de streefwaarde aangetoond. In de ondergrond is geen van de onderzochte parameters boven de streefwaarde aangetroffen. In het grondwater zijn concentraties van chroom en minerale olie boven de streefwaarde gemeten.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken bestaan er geen belemmeringen voor de verkoop van dit terrein en het toekomstige gebruik als bedrijventerrein en bijbehorende terreininrichting.

## **10. WET GELUIDHINDER**

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde is te houden, kan het college van burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen.

Een bedrijventerrein (zonder dienstwoningen) is geen geluidsgevoelige bestemming. Daarvoor is geen akoestisch onderzoek nodig. Wel speelt de afscherpende werking voor de achterliggende woonwijk Rietkampen een rol. De gemeente Ede heeft daarom DHV BV opdracht gegeven om akoestisch onderzoek uit te voeren. Het onderzoek brengt het afscherpend effect van het plan in beeld in relatie tot de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Uit rapportnummer MD-MO20061042 van DHV BV ( 14 november 2006) blijkt dat aan de grenswaarden de Wet geluidhinder wordt voldaan. De afscherpende werking van de bebouwing langs de A12 op de achtergelegen woonwijk Rietkampen is toereikend om aan de grenswaarden te voldoen. Uit oogpunt van geluidbelasting is het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

## **11. LUCHTKWALITEIT**

Om te beoordelen of het plan uit oogpunt van luchtkwaliteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is de Rijkswaterstaat DWW rapportage Luchtkwaliteit voor het jaar

2005 van belang. Voor de planlocatie blijkt uit deze rapportage dat de concentraties fijn stof en stikstofdioxide lager zijn dan de grenswaarden van de Wet milieubeheer.

Recentelijk heeft de rijksoverheid het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit gepubliceerd. Hieruit blijkt dat in de toekomst als gevolg van maatregelen de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert. Ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 zal aan alle grenswaarden van de Wet milieubeheer worden voldaan.

## **12. EXTERNE VEILIGHEID**

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijke kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde 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 zogenaamde Risicoatlassen beschikbaar.

De A12 maakt deel uit van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. De A12 wordt verbreed in het kader van de Spoedwet wegverbreding. Daarom heeft Rijkswaterstaat onderzoek verricht naar het externe veiligheidsaspect van de wegaanpassing A12. De conclusie van het rapport "Beoordeling externe veiligheid Spoedwegtrajecten" van AVIV is dat er voor de A12 geen aanleiding voor een nadere toetsing aan de normstelling voor externe veiligheid. Voor het bestemmingsplan Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" is er derhalve ook geen aanvullend onderzoek nodig naar het groeps- en plaatsgebonden risico (gericht op kantoorgebouwen met meer dan 50 personen).

## **13. JURIDISCHE ASPECTEN**

### *13.1 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 gezien 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.

### *13.2 Hoofdpzets*

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. Het betreft hier een partiële herziening van het bestemmingsplan Rietkampen-West en bestaat uit een verbeelding (tekeningnummer E 06020, datum 2 juni 2009) en planregels.

### *13.3 Planregels*

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen. In de begripsbepalingen worden nieuwe begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende partiële herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.

### *13.4 Bestemmingen*

Het plangebied krijgt de bestemming bedrijventerrein. Op de verbeelding wordt binnen deze bestemming door middel van een bouwvlak aangegeven waarbinnen bedrijven zich kunnen

## **Toelichting**

**Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede**

vestigen. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten. Een uitzondering hierop is dat bedrijvigheid voor de zgn. categorie 3.2-bedrijven van de Staat van bedrijfsactiviteiten kan worden toegestaan, indien de afstand tussen de te realiseren bedrijfsbebouwing en de woonbebouwing binnen de woonwijk Rietkampen groter is dan 100 meter.

## **14. UITVOERBAARHEID**

### *14.1 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.

### *14.2 Economische uitvoerbaarheid*

Het betreft uitgifte van gemeentelijk bedrijventerrein. De gemeente is eigenaar van de grond en geeft de grond uit via haar bedrijvenloket. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan gemaakt te worden. Daarbij overstijgen de verwachte baten de verwachte kosten. Het plan is dus economisch gezien uitvoerbaar. Inmiddels is een deel van de grond uitgegeven.

### *14.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is de gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel de inspraak als het vooroverleg met andere overheden is hieronder nader uitgewerkt.

#### *14.3.1 Inspraak*

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 21 december 2006 t/m 25 januari 2007 ter inzage gelegen bij de informatiebalie Bouwen, Wonen en Milieu in het stadskantoor 'De Doelen', Raadhuisplein 2 te Ede.

Gedurende deze termijn zijn er achttien inspraakreacties ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft middels een commentaarnota gereageerd op de ingekomen reacties. In juli 2007 hebben de insprekers de commentaarnota per post ontvangen. De betreffende nota is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

#### *14.3.2 Vooroverleg*

### **Provincie Gelderland Postbus 9090 6800 GX Arnhem, ONT 2007 7024**

1. In paragraaf 3.4 (Natuurbeschermingswetgeving) van de toelichting wordt gesteld dat een quickscan flora en fauna wordt uitgevoerd. Het behoeft geen betoog dat eerst met zekerheid vast dient te staan dat er hieruit geen belemmeringen voort zullen vloeien.
2. Onderhavige bestemmingsplan is van lokale aard en kan als basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO, mits de VROM Inspectie hiermee instemt.

### Reactie gemeente

1. De quickscan is inmiddels uitgevoerd en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de toelichting. De flora- en faunawet vormt geen belemmering voor deze bestemmingsplanherziening.
2. Voor kennisgeving aangenomen.

### **VROM-Inspectie, Postbus 136 6800 AC Arnhem, ONT 2007 1627**

1. Het voorontwerp-bestemmingsplan Rietkampen-West omgeving Stevinlaan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Opgemerkt wordt voorts dat dit voorontwerp-plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO (mits vooraf een positief advies van de provincie is ontvangen).

#### Reactie gemeente

De reactie van de VROM-inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen. Dat dit voorontwerpplan basis kan vormen voor toepassing van artikel 19.2 WRO, is inmiddels toegepast op het bouwplan van Berg Toys.

### **Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330 3830 AJ Leusden ONT 2007 2428**

1. Het plangebied grenst aan de watergang. Voor bepaalde activiteiten nabij de watergang is op grond van de keur van Waterschap Vallei & Eem een keurvergunning nodig. De keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan op het gebied van waterkering en waterhuishouding. Deze gedoogplichten, geboden en verboden gelden vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers.

2. In de toelichting is aangegeven dat het regenwater afkomstig van het dak niet direct op de watergang mag worden geloosd, maar alleen via het hemelwaterriool. De reden hiervoor is het Waterschap niet geheel duidelijk. Het regenwater komt namelijk altijd in de watergang terecht. Het Waterschap vraagt of het regenwater een zuiveringsstap passeert voordat het wordt geloosd? Het Waterschap verneemt graag hoe hun opmerkingen worden verwerkt in de toelichting.

#### Reactie gemeente

1. Voor kennisgeving aangenomen.

2. Naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Het regenwater van de terreinen en de daken die niet aan het oppervlaktewater grenzen moeten worden aangesloten op het regenwaterriool. Het regenwater van de daken die direct aan oppervlaktewater grenzen mag rechtstreeks geloosd worden op het oppervlaktewater. Dit is besproken met het Waterschap en hiermee is ingestemd.

## **15. HANDHAVING**

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 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.

### *15.1 Handhavingsprocedure*

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

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

## **Toelichting**

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede

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.

## **BIJLAGEN**

(bij de toelichting van de partiële herziening van het bestemmingsplan Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede)

1. Aanpassing Beeldkwaliteitplan bedrijvenpark De Vallei
2. Quicksan DGR 2006
3. Verkennend bodemonderzoek (Tauw, 27 september 2006)
4. MD-MO20061042 van DHV BV ( 14 november 2006)
5. Commentaarnota