



Bijlage 2.5

Toetsingskader ruimtelijke inpassing

Logistiek Laadplein BT A12 Ede

Versie	1.0
Datum	19-01-2026
Zaaknummer	I251000015

Inleiding

Op kavel 41b (kadastraal bekend als F10430 te Ede) ligt een initiatief voor de bouw van een logistiek laadplein. Dit betreft een locatie waar elektrische vrachtwagens, bussen en bouwmaterieel opgeladen kunnen worden in combinatie met truckparking (incl. overnachting en bijbehorende faciliteiten zoals toilet/douchegebouw, lounge en eventueel een beperkte shop of andere maaltijdvoorziening voor chauffeurs). Deze faciliteiten moeten gaan landen op de laatste kavel op bedrijventerrein BTA12. Dit kavel is in eigendom van de gemeente.

Toetsing aan omgevingsplan

In het bestemmingsplan "Ede, omgeving kavel 41a bedrijventerrein A12" als wel in het moederplan "Ede-West 2009" (van toepassing aan de noordzijde) is een minimum bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Daarnaast moet minimaal 50% van de gevel van een gebouw in de rooilijn worden geplaatst en is er een minimale bouwhoogte van 7 meter. Daar voldoet deze ontwikkeling niet aan. In de toelichting van het bestemmingsplan is hierover het volgende opgenomen: Het bedrijventerrein (van bestemmingsplan Ede-West 2009) moet worden ingericht volgens de principes van duurzaam ruimtegebruik. Van belang hierbij is het schakelen en stapelen van gebouwen. Hiermee wordt getracht om een zo groot mogelijk vloeroppervlak te creëren en de beschikbare grond zo efficiënt mogelijk te benutten. Een en ander is in het plan geregeld door middel van minimale bouwhoogten en bebouwingspercentages.

In het beeldkwaliteitplan 'BTA12 oostelijke zone' zijn specifieke regels meegegeven voor de kavels langs de A30 en bij het knooppunt aan de A30. Deze regels wijken af van de in het omgevingsplan gestelde eisen. Het bebouwingspercentage is hierin minimaal 25% en de gebouwen mogen wat 'losser' op het kavel staan.

Stedenbouw en Landschap zien mogelijkheden om (deels) af te wijken van het omgevingsplan en het 'beeldkwaliteitsplan BTA 12 oostelijke zone' om de volgende redenen:

- Het realiseren van een logistiek laadplein draagt bij aan de transitie naar elektrisch rijden en gebruik van groot elektrisch materieel. Gezien de stikstof problematiek rondom de Veluwe is het laadplein nodig om toekomstbestendig te worden. M.a.w. het laadplein maakt het mogelijk voor bedrijven in de gemeente Ede om te investeren in een duurzame toekomst. De beoogde locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de A30 en is ook vanuit de omliggende industrie goed bereikbaar.
- Het logistiek laadplein wordt gecombineerd met een truckparking. Ook hier is grote behoefte aan. De ligging is gunstig ten opzichte van de A30.
- Zowel het laadplein als de truckparking sluiten goed aan bij het al bestaande tankstation. De voorgestelde bestemming is daarmee passend in de omgeving.

Randvoorwaarden om af te wijken van het omgevingsplan (zie ook de randvoorwaardenkaart)

- Het braakliggende terrein wordt in één keer ontwikkeld. Het laadplein is daarin de meest permanente functie. De truckparking kan op termijn -als het laadplein groeit- afgeschaald worden. Op deze manier wordt het terrein zo optimaal mogelijk ingezet en wordt voorkomen dat een deel van het terrein ongewenst braak komt te liggen. De mogelijkheid om het laadplein op termijn te laten groeien mag de kwaliteit en het aanzicht niet onnodig schaden. Daarom is het belangrijk om de randen van het terrein (met name Boylestraat en Bonnetstaat) kwalitatief goed te borgen (d.m.v. groen) en zo bovendien maximale flexibiliteit in het midden van het terrein mogelijk te maken.

- Vanuit bovenstaande gedachte ligt het voor de hand om het permanente laadplein parallel aan de Boylestraat te situeren. Dit is immers de meest representatieve functie. De truckparking kan dan achter het laadplein gesitueerd worden.
- Eventuele bebouwing parallel aan de Boylestraat situeren. In vorm en verschijning moet de bebouwing passend zijn en aansluiting vinden bij het al bestaande tankstation, waardoor er samenhang in dit deel van het industrieterrein ontstaat.
- Het laadplein en de truckparking worden vanaf de Bonnetstraat ontsloten. Eén ontsluiting voor beide functies geniet de voorkeur. Twee ontsluitingen afzonderlijk van elkaar is mogelijk mits deze direct naast elkaar gelegen zijn zodat er één zone ontstaat voor in- en uitrijden met een maximale breedte van 18 meter. Op deze manier ontstaat er voor beide functies voldoende manoeuvreerruimte in de relatief smalle Bonnetstraat. Zie de zoekzone in de randvoorwaardenkaart. Aan de Boylestraat is geen ontsluiting toegestaan.
- Vanwege de benodigde hoeveelheid verharding die komt kijken bij de functies van laadplein en truckparking zijn maatregelen tegen hittestress noodzakelijk. Zo min mogelijk verharding toepassen. Onderzoeken of er op het terrein mogelijkheden zijn voor extra vergroening.
- Het terrein heeft een beeldbepalende positie vanaf de belangrijkste entree van het bedrijventerrein. Aandacht voor representativiteit is hier extra van belang. In het beeldkwaliteitsplan BTA 12 oostelijke zone is opgenomen dat buitenopslag en grootschalig parkeren van vrachtwagens uit het zicht moet worden onttrokken. De randen van het terrein aan de Boylestraat en de Bonnetstraat dienen daarom groen ingericht te worden. 7,5 meter brede houtsingel met inheemse heesters en bomen, zie randvoorwaardenkaart.
- Het plan moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan BTA 12 oostelijke zone. Met name pagina 13 t/m 17 zijn hier van belang
https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0228.BP2020EDEW0001-0201/b_NL.IMRO.0228.BP2020EDEW0001-0201_001.pdf

Risicocontouren naastgelegen tankstation

Ten noorden van de kavel ligt een tankstation met een vergunning voor een waterstofvulpunt. Vanuit externe veiligheid gelden risicocontouren waarbinnen bepaalde functies niet zijn toegestaan.

De functionele beperkingen 35 meter contour (plaats gebonden risico 10^{-6}) - oranje gestippelde cirkels

Binnen deze contour is het niet toegestaan om zeer kwetsbare, kwetsbare of beperkt kwetsbare gebouwen en terreinen te realiseren. Voor de beoogde ontwikkeling betekent dit dat langdurig verblijf van personen niet is toegestaan. Er mag wel een parkeerplek of laadplek komen, maar er mag geen lange pauze worden genomen of overnacht worden in een vrachtauto.

De functionele beperkingen 55 meter contour (brandaandachtsgebied) - zwart gestippelde cirkels

Binnen deze contour is het niet toegestaan om zeer kwetsbare, kwetsbare gebouwen en terreinen te realiseren. Voor de beoogde ontwikkeling van een laadplein met bijbehorende voorzieningen geeft dit geen beperking omdat de beoogde functies geen zeer kwetsbare of kwetsbare gebouwen zijn.

Randvoorwaardenkaart

BTA12 logistiek laadplein voor vrachtwagens i.c.m. truckparking

