

Ontwerp **partiële herziening van het bestemmingsplan
Agrarisch Buitengebied Omgeving Scharrenburgersteeg
10 te Lunteren**



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	3
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2	Huidig gebruik	4
2.3	Planbeschrijving	4
2.4	Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleidskader	7
3.2	Gemeentelijk beleidskader	8
Hoofdstuk 4	Onderzoeksresultaten	8
4.1	Milieuzonering	9
4.2	Geluidshinder	10
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Bodem	11
4.6	Water	12
4.7	Ecologie	12
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.9	Verkeer	14
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Economische uitvoerbaarheid	16
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren is bouwbedrijf Hardeman gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit een bouwbedrijf met daarbij een gespecialiseerde timmerfabriek waar in hoofdzaak kozijnen worden gefabriceerd en een gespecialiseerde afdeling ten behoeve van de kelderbouw. Het bedrijf is ontstaan in 1988 toen eigenaar dhr. Hardeman een bouwbedrijf in het buitengebied van Lunteren heeft overgenomen. Omdat op dat perceel geen uitbreidingsmogelijkheden waren is in 1995 het huidige perceel aan de Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren aangekocht. De daar aanwezige bedrijfsbestemming is door middel van een partiële herziening gewijzigd ten behoeve van het bouwbedrijf en vastgesteld op 6 juni 1996.

De totale bedrijfsbebouwing is momenteel circa 1850m². De heer Hardeman heeft ten behoeve van uitbreiding van de specialisatie kelderbouw een nieuwe loods gebouwd van 600m².

Voorliggend plan biedt een planologisch-juridische basis voor de legalisatie van deze loods door middel van 1800m² sloopcompensatie van bebouwing elders in het buitengebied van Ede. Tevens is een voorwaarde dat dit de laatste uitbreiding van het bedrijf op het perceel Scharrenburgersteeg 10 is en dat het bedrijf in de toekomst gesplitst zal worden en gedeeltelijk verplaatst wordt naar een bedrijventerrein in de buurt. Na legalisatie van de loods zal de totale bedrijfsbebouwing op het perceel Scharrenburgersteeg circa 2.450m² bedragen.

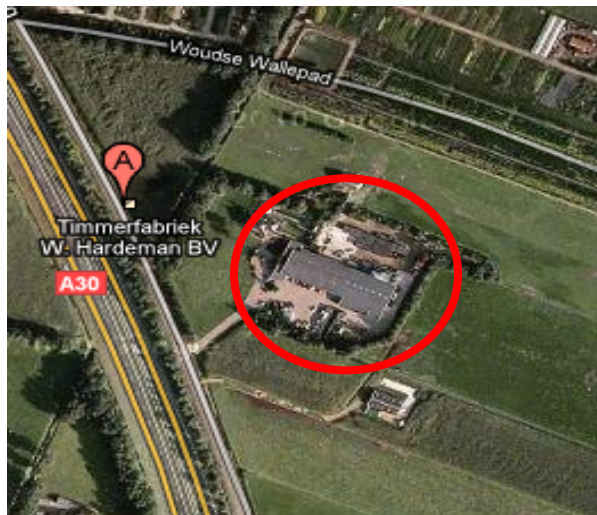


Ligging bouwbedrijf Hardeman

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ede, directe aan de parallelweg van de A30, nabij de op- en afritten van de A30 grenzend aan bedrijventerrein 'De Stroet'. Het perceel is geheel afgeschermd door houtsingels. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) (partiële herziening Omgeving Lage Valkseweg 93 en Scharrenburgersteeg 8) de gebiedsbestemming 'Agrarisch ontginningslandschap Ede- Meulunteren'. Het de locatie Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummers 1584 en 1633 en een gedeelte van nummer 1484. Het betreffende perceel is in onderstaande figuren rood omcirkeld.



Ligging perceel



2.2 Huidig gebruik

Het bedrijf is een bouwbedrijf met een timmerafdeling en een kelderbouwafdeling. De bebouwing aan de Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren bestaat uit twee grote bedrijfshallen, enkele kleine bijgebouwtjes en een bedrijfswoning. De totale oppervlakte van de (legale) bedrijfsbebouwing beslaat momenteel circa 1850 m². Op dit moment heeft het perceel volgens de partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Lage Valkseweg 93/Scharrenburgersteeg 8' de gebiedsbestemming 'agrarisch ontginningslandschap Ede-Meulunteren met de nadere aanduiding "niet-agrarisch bedrijf" ('bouwnijverheid- en installatiebedrijven.').

2.3 Planbeschrijving

Bouwbedrijf W. Hardeman BV is in het verleden verplaatst vanaf de Lage Valkseweg te Wekerom naar een Locatie aan de Scharrenburgersteeg in Lunteren. De omvang van de activiteiten is wisselend. Vanaf het jaar 2000 is het bedrijfsgedeelte waarin de machinale houtbewerking plaatsvindt steeds gemoderniseerd. Om efficiënt te kunnen blijven werken en de concurrentieslag in de bouwwereld niet te verliezen is het steeds noodzakelijk geweest te moderniseren. In de houtbewerkingsbranche is het met name van belang dat geproduceerd kan worden met perfect werkende machines, zonder veel afval, met weinig fouten en producten van goede kwaliteit, zodat de gewenste keurmerken toegepast kunnen worden (KOMO keur).

Omdat in de periode rondom 2001 minder aanvragen tot het bouwen van woningen en bedrijfspanden werden ontvangen is het bouwbedrijf begonnen met het in eigen beheer storten van kelders in het werk. Dat betrof in het begin uitsluitend kelders voor panden die het bouwbedrijf zelf bouwde. Later werden ook kelders geplaatst voor andere aannemers. Deze laatste activiteit is de afgelopen jaren sterk uitgebreid binnen het bouwbedrijf. Bouwbedrijf Hardeman BV is hierin inmiddels gespecialiseerd en de omzet van het bouwbedrijf wordt naast de timmerfabriek voor een aanzienlijk deel bepaald door het leveren en plaatsen van kelders. Deze specialisatie heeft tot gevolg dat er opslag- en bewerkingsruimte nodig is voor de bekistingselementen. Iedere keer als er een kelder is gemaakt komen die bekistingsschotten in delen terug op de bedrijfslocatie. Droge opslag van de schotten

welke deels van hout en deels van ijzer zijn, is noodzakelijk voor behoud van kwaliteit en levensduur. Verder is de hal nodig voor opslag van wapening, zoals korven en stekeinden, welke op het eigen terrein door betonvlechters worden samengesteld. Ook het onderhouden/bewerken/repareren van de schotten zijn werkzaamheden die binnen gebeuren. Arbo- overwegingen en bedrijfseconomische overwegingen beletten dit soort werkzaamheden in de openlucht te doen. De huidige bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de kelders maakt dat de loods met een omvang van circa 600m² noodzakelijk is.

Voor de legalisatie van de bedrijfshal moet de heer Hardeman drievoudige compensatie (1800m²) aan sloop-vierkantemeters elders in het buitengebied van Ede aankopen en slopen. Voor deze sloopcompensatie zijn overeenkomsten met de aanvrager en eigenaren van de slooplocaties afgesloten in overleg met de gemeente Ede.

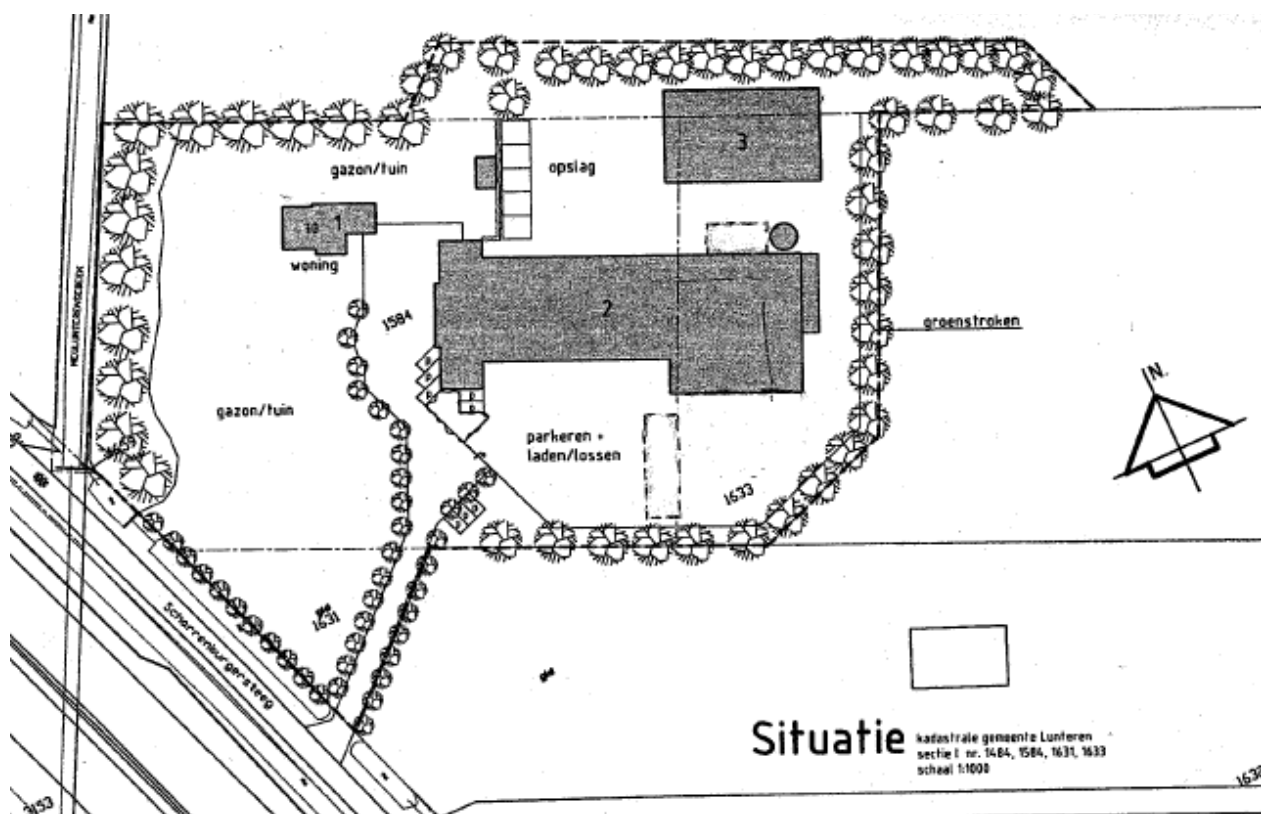
Voorwaarde voor de realisatie van voorliggend plan is dat verdere uitbreiding van het bedrijf op het perceel Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren niet mogelijk is en dat de splitsing van het bedrijf en verplaatsing naar een bedrijventerrein op een geringe afstand van de huidige locatie op termijn gerealiseerd moet worden.

Verplaatsing van het gehele bedrijf is op dit moment vanuit bedrijfstechnische redenen geen optie in verband met de financiële haalbaarheid. Dit blijkt uit een taxatie- en bedrijfsrapport voor de verplaatsing van het bedrijf.

Rondom het gehele terrein zijn op de plankaart groenstroken aangegeven. Binnen deze stroken mag geen bebouwing worden gerealiseerd en mag geen opslag plaatsvinden.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het bedrijf aan de Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren is reeds geheel afgeschermd met houtsingels zodat het geen storende invloed heeft op de omgeving. De bestaande houtsingels zijn als groenstroken aangegeven op de plankaart. Dit betekent dat de landschappelijke inpassing juridisch/planologisch gewaarborgd is omdat de groenstroken enkel conform de bestemmingsomschrijving gebruikt mogen worden.



Bestaande situering bebouwing en landschappelijke inpassing

Legenda

----- = grens bouwbedrijf

1 = bedrijfswoning

2 = bestaand kantoor-bedrijfsruimte

3 = nieuwe opslaghal 600 m²

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon/tuin

opslag

parkeer + laden/lossen

gazon

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

In het Streekplan worden mogelijkheden geboden voor kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. De provincie erkent dat niet-agrarische werkfuncties samen met wonen de vitaliteit van het landelijke gebied ondersteunen. In het Streekplan worden vooral mogelijkheden geboden voor functiewijziging van vrijkomende gebouwen.

Voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. Uitbreiding van bestaande bedrijven is mogelijk tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m².

3.1.2 Regiovisie Gelderse Vallei

Het Streekplan Gelderland biedt de mogelijkheid om in regionaal verband af te wijken van het hierboven genoemde beleid voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De samenwerkende gemeenten in de regio De Vallei hebben in dit kader op 22 november 2006 de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" vastgesteld. Deze beleidsinvulling is op 13 februari 2007 geaccordeerd door GS.

Geconstateerd wordt dat het streekplanbeleid niet aansluit bij de huidige praktijk in de Vallei, waar veel niet-agrarische bedrijven al een grotere omvang hebben dan het streekplan maximaal toelaat. Bovendien kan een agrarisch bedrijf dat van functie verandert een grotere omvang krijgen dan een reeds bestaand niet-agrarisch bedrijf. In de regionale beleidsinvulling is daarom opgenomen dat een bestaand niet-agrarisch bedrijf (in het multifunctioneel gebied) met 20% mag uitbreiden tot een omvang van maximaal 1000 m². In bijzondere gevallen kan meer uitbreiding van de bebouwing worden toegestaan, maar dit dient te worden onderbouwd met een bedrijfsplan. In zo'n geval worden ook eisen gesteld aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, door de uitbreiding te combineren met het leveren van een bijdrage aan de gebiedsdoelen.

Bij bouwbedrijf Hardeman is reeds meer bebouwing aanwezig dan het Streekplan en de regionale beleidsinvulling toestaan. De bouw van de loods en uitbreiding van het bedrijf passen niet in het beleid. Verplaatsing van het bedrijf naar het naastgelegen bedrijventerrein 'De Stroet' is bekeken, maar op dat terrein is geen plaats voor het bedrijf omdat daar alleen kleine bedrijven (tot 1000m²) worden toegestaan. Omdat de uitbreiding van het bedrijf vanwege bedrijfs-technische redenen noodzakelijk is en verplaatsing van het bedrijf om bedrijfstechnische en financiële redenen niet haalbaar is en er geen geschikt bedrijventerrein in de buurt aanwezig is voor een dergelijk bedrijf, is de gemeente Ede bereid om medewerking verlenen door het leveren van maatwerk. De noodzaak van de uitbreiding (legalisatie) is aangetoond middels een bedrijfsplan. Tevens worden eisen gesteld aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, door de legalisatie te combineren met het leveren van een bijdrage aan de gebiedsdoelen.

Ten eerste moet de heer Hardeman de te legaliseren loods (600 m²) in drievoud compenseren. Dit betekent dat hij 1800m² aan vierkantemeters elders in het buitengebied van Ede moet aankopen en moet slopen onder de voorwaarden die daarvoor gelden voor de sloopregeling van functiewisselingen conform de Regiovisie Gelderse Vallei. Deze drievoudige sloopcompensatie draagt bij aan de 'ontstening' van het buitengebied en daarmee aan de gebiedsdoelen doordat oude, leegstaande bebouwing wordt gesloopt.

De locaties waar de sloopoppervlakte wordt 'gehaald' zullen bestemmingsplantechnisch zodanig aangepast worden dat de gesloopte oppervlakte bebouwing niet herbouwd kan worden. Deze locaties zullen aangepast worden in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede dat momenteel in voorbereiding is. Het betreffen de volgende locaties:

- Woudse Wallenpad 5 te Lunteren (sloop van alle nertsensheds 1.200 m²). De bestemming wordt gewijzigd van Agrarisch groot naar wonen met agrarische nevenactiviteiten.
- Kattenbroekerweg 1 te Lunteren (sloop van 3 schuren, totaal 203 m²). Bestemming wonen.
- Bruinehorstweg 44 te Lunteren (sloop van schuur 215 m²). Bestemming wonen.
- Langesteeg 35 te Bennekom (sloop schuren totaal 227m²). De bestemming wordt gewijzigd van wonen met agrarische nevenactiviteiten naar wonen.

De sloop van bovenstaande vierkantemeters is vastgelegd in overeenkomsten tussen de eigenaren van genoemde percelen en de aanvrager de heer Hardeman. De sloop van deze vierkantemeters is inmiddels gerealiseerd.

Verder is voorwaarde bij voorliggende bestemmingsplanherziening dat eigenaar zich vastlegt om uiteindelijk een splitsing van het bedrijf (voor de nieuwe specialisatie kelderbouw) te realiseren en dit te verplaatsen naar een lokaal bedrijventerrein in de buurt. Op dit moment is er geen geschikte locatie aanwezig voor een bouwbedrijf van deze omvang. De bestemmingsplanherziening voor de legalisatie van de loods is de laatste bedrijfsuitbreiding op het perceel Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren. Dit betekent dat er op voornoemd perceel in de toekomst geen mogelijkheden meer zijn om uitbreiding te realiseren. Genoemde voorwaarden worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en de eigenaar, de heer Hardeman.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede is op 4 juli 1994 vastgesteld. De gewijzigde voorschriften zijn, op grond van artikel 30 WRO, partieel herzien en op 19 december 2002 vastgesteld.

Voor de Scharrenburgersteeg 10 is in een partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Lage Valkseweg 93 en Scharrenburgersteeg 8 t Lunteren'.

In het bestemmingsplan ligt het perceel binnen de bestemming 'Agrarisch ontginningslandschap Ede-Meulunteren met de nadere aanduiding 'niet-agrarisch bedrijf' ('bouwnijverheid- en installatiebedrijven.').

Hoofddoel in het Agrarisch ontginningslandschap is de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Ondergeschikte doeleinden zijn onder meer natuur en landschap, wonen, landelijke bedrijven, verkeer en leidingen. Niet-agrarische bedrijven worden er getolereerd.

De oppervlakte bebouwing ten behoeve van niet-agrarische bedrijven bedraagt ten hoogste 300 m² dan wel de bestaande oppervlakte. De gebouwen dienen te worden gebouwd met een kap, met dien verstande dat:

- de maximale goothoogte 3,5 m bedraagt;
- de maximale bouwhoogte 8 m bedraagt;
- de dakhelling ten minste 15° bedraagt

dan wel de bestaande hoogte als maximum en de bestaande dakhelling als minimum aan te houden. Bij niet-agrarische bedrijven is één dienstwoning toegestaan.

Om uitbreiding van de bestaande bebouwingsoppervlakte van circa 1400m² mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

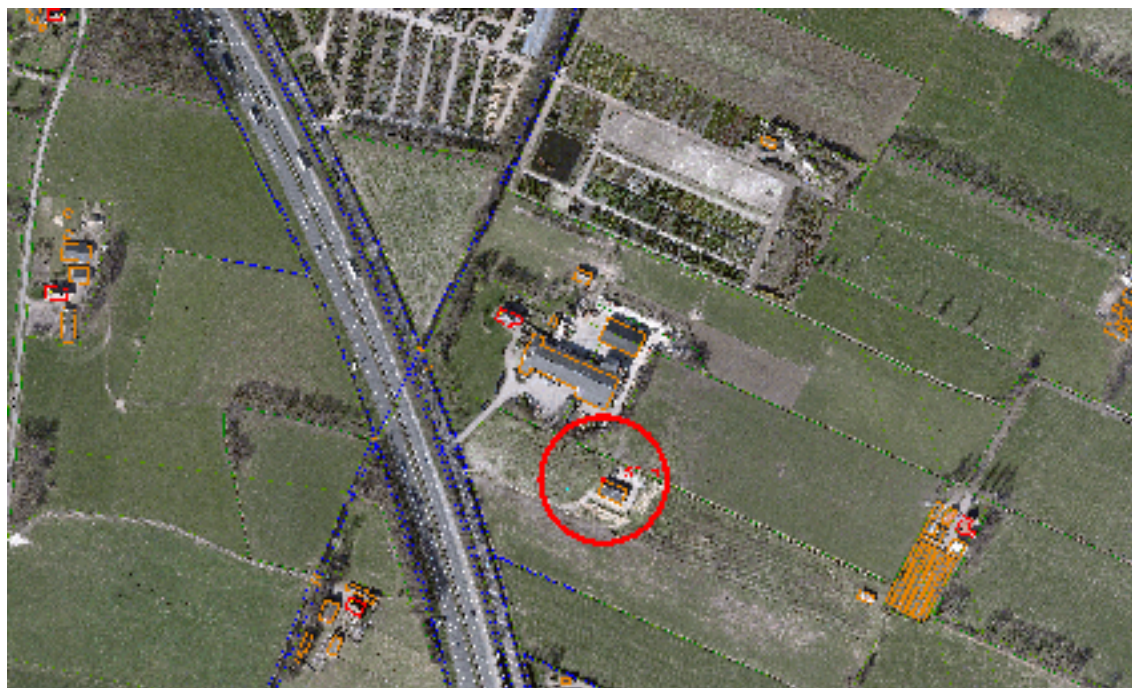
Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Situatie plangebied

Het bouwbedrijf aan de Scharrenburgersteeg 10 ligt op geringe afstand van de A30 (88 meter). De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door verspreid liggende bebouwing op relatief grote afstand van elkaar (minimaal 200 meter). De enige uitzondering betreft een schuur op het naastgelegen perceel aan de Scharrenburgersteeg 8.



50 meter contour

Geurhinder (individueel)

Op het perceel Scharrenburgersteeg 8 staat, op 55 meter afstand van de bedrijfsbebouwing van bouwbedrijf Hardeman, een schuur waarin illegaal rundvee gehouden wordt. De minimaal vereiste afstand zou (in een legale situatie) 50 meter moeten bedragen. Aan de eis van 50 meter wordt dus voldaan.

Aangezien de afstanden tot veehouderijen in de omgeving erg groot zijn is er geen aanleiding om het aspect geur nader te onderzoeken. Aangenomen wordt dat er geen sprake zal zijn van een ontoelaatbare geurbelasting op de bedrijfsbebouwing van het bouwbedrijf aan de Scharrenburgersteeg 10.

Geluid

De bedrijven in de omgeving van het bouwbedrijf aan de Scharrenburgersteeg 10 liggen op zodanig grote afstand dat eventuele geluidproducerende activiteiten geen overschrijding van de toegestane normen zullen veroorzaken. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Omgekeerd zullen eveneens vanwege de grote afstand, de geluidproducerende activiteiten op het perceel Scharrenburgersteeg 10, geen geluidhinder veroorzaken op geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving.

Fijnstof

In de directe omgeving zijn geen varkens en/of pluimveehouderijen gevestigd. Derhalve zal er geen overschrijding zijn van de toegestane fijnstofconcentratie veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Er is geen nader onderzoek uitgevoerd.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg in het kader van de Wet geluidhinder heet een 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 geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen voor bepaalde situaties hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den} . Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

4.2.2 Situatie plangebied

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1.2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

Het voorliggende plan betreft de legalisatie van 600m² bedrijfsbebouwing. De verkeersaantrekkende werking vanwege de uitbreiding zal gering zijn, maar zal zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Ter plaatse worden ook de grenzen voor luchtkwaliteit niet overschreden.

uitbreiding valt daarom onder de grens van 3% van de regeling NIBM. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit in het plangebied is gezien het bovenstaande niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen 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 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de nabijgelegen weg A30 waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen

Het betreft een legalisatie van een beperkt kwetsbaar object in het buitengebied. De A30 heeft geen 10-6 plaatsgebonden risico-contour. Er is geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde en het groepsrisico neemt niet toe. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is daarom niet nodig.

4.4.3 Brandweer

In verband met de basisbrandweezorg, de bereikbaarheid en preventieve brandweerezaken is de brandweer Ede om advies gevraagd. De brandweer heeft positief geadviseerd en had geen opmerkingen met betrekking tot voorliggend plan.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Omdat het in het voorliggend geval gaat om de legalisatie van een bestaande bedrijfshal mogelijk te maken en het een bestaande situatie betreft, heeft het voor de bestemmingsplanherziening geen zin om alsnog een bodemonderzoek te doen. Dit kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet worden geëist.

Een bodemonderzoek kan wel worden gevraagd in het kader van de Wet Milieubeheer. Dit zal moeten worden beoordeeld bij de vergunningverlening.

4.5.2 Situatie plangebied

Uit het historisch bodemonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor bodembedreigende activiteiten. Het terrein aan de Barneveldseweg 109 te Lunteren is onverdacht van bodemverontreiniging en er kan dus vrijstelling verleend worden van bodemonderzoek.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor 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.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk. Met betrekking tot de watertoets zijn er de volgende voorwaarden:

- Het regenwater van de daken en de bestrating moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem;
- Er mag géén regenwater van bedrijfsbebouwing worden geloosd op de drukriolering;
- Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend plan betreft de legalisatie van een bestaande bedrijfshal. Daarom is toetsing aan de Flora- en faunawet niet vereist.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Op het perceel worden geen bijzondere of beschermde natuurwaarden verwacht. Externe effecten op het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied zijn eveneens niet te verwachten vanwege de grote afstand van het plangebied tot dit gebied en het feit dat het een legalisatie van een reeds bestaande loods betreft. Om die redenen zijn

significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied niet te verwachten. Nader onderzoek naar de externe werking is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

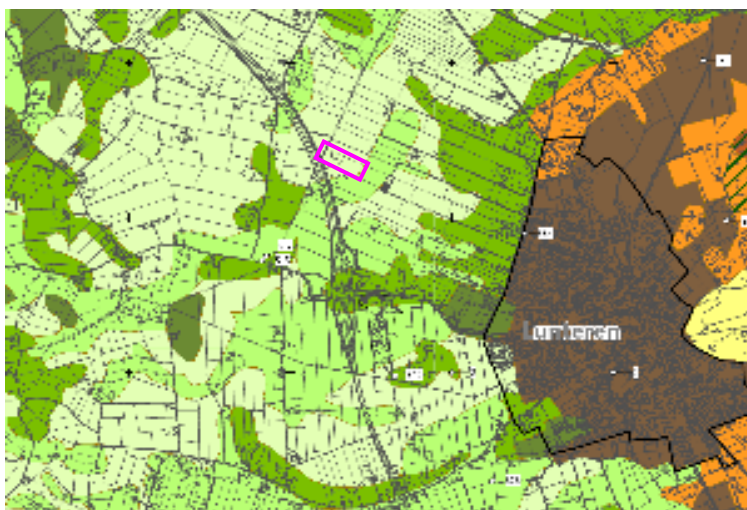
4.8.1 Beleidskader

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 prominenter 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).

4.8.2 Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.



Figuur 1: (projectgebied archeologie in roze kader)

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

In figuur 1 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met

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

reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag voor alle archeologische perioden.

b. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van de legalisatie van een bedrijfshal ten noorden van de huidige bebouwing. Deze bedrijfshal is vóór de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan reeds gerealiseerd en heeft een oppervlakte van 600 m². Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het plangebied aanwezig. Daarenboven zijn eventuele archeologische resten bij de realisatie van het betreffende bedrijfspand reeds verstoord. Nader archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

4.9 Verkeer

De bedrijfshal is bestaand en er komen dus geen extra voertuigbewegingen bij ten opzichte van de huidige situatie. Op eigen terrein is voldoende ruimte om het (extra)parkeren op te vangen. Het parkeren moet volledig op eigen terrein plaatsvinden.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte. 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.

5.2 Hoofdpzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven: 'bedrijf' en 'groen'. 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. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 en 5) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 6 en 7) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren krijgt de bestemming 'bedrijf' en 'groen'. De bouwvlakken zijn binnen de bestemming 'bedrijf' aangegeven. Buiten de bouwvlakken is geen bebouwing toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Buitenopslag is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggend bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan en landschappelijke inpassing zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Eventuele planschade komt voor rekening van de aanvrager. Dit zal worden opgenomen in een overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6, lid e van het Bro aangegeven worden dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest.

Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro.

Advies Waterschap Vallei&Eem

Het Waterschap Vallei&Eem had geen opmerkingen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

Advies Hulpverlening Gelderland Midden

Hulpverlening Gelderland Midden (HGM) heeft een advies opgesteld met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid omtrent het bestemmingsplan. Zij hebben de volgende relevante opmerkingen gemaakt:

- De bluswatercapaciteit langs de route en ter hoogte van het plangebied te optimaliseren;
- Advies te vragen bij de Brandweer Ede over de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweerzorg en brandpreventie zaken;
- De zelfredzaamheid te verhogen door mensen te informeren over de risico's en hoe te handelen ingeval van een incident.

Reactie gemeente

Het voorgaande in acht genomen is de gemeente Ede tot de volgende afweging gekomen: in de bijlage 'externe veiligheid' bij dit bestemmingsplan is het groepsrisico verantwoord.

De kans op een ongeval ter plaatse van het plangebied is klein. De gemeente heeft het advies van HGM ter harte genomen en wil het volgende opmerken:

- *De gemeente Ede is een traject gestart waarin onderzocht en bepaald gaat worden waar nieuwe bluswatervoorzieningen nodig (afweging van risico's, kosten en verantwoordelijkheid) zijn langs relevante transportassen. Uit dit onderzoek moet blijken of en waar aanpassingen nodig zijn. Welke risico's acceptabel zijn in dunbevolkte gebieden is een politieke afweging en is een onderdeel van dat onderzoek. De gemeente Ede geeft er de voorkeur aan om eerst het hele gebied langs alle transportassen te inventariseren voordat ter plaatse van kleine ontwikkelingen dure voorzieningen worden getroffen die evengoed geen garantie zijn voor de mogelijke bestrijdbaarheid van een BLEVE;*

- *De gemeente Ede heeft de Brandweer Ede om advies gevraagd met betrekking tot bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid op planniveau. De brandweer Ede had geen opmerkingen met betrekking tot voorliggend plan en heeft positief geadviseerd.*
- *De gemeente Ede is bezig met opstellen en uitwerken van het risicocommunicatieplan “samen voorbereid zijn op een ramp”. Hierin wordt voor het hele gebied dat de gemeente Ede behelst en alle risico's die er zijn een passende aanpak voorzien op het gebied van risicocommunicatie. Ook het gebied van voorliggende plan is daarin dus een onderdeel.*

De gemeente vindt het zogenaamde overgebleven 'restrisico' acceptabel.

Advies Provincie Gelderland

De provincie Gelderland maakt de volgende opmerkingen met betrekking tot het plan:

Sloopcompensatie

De provincie Gelderland geeft aan dat de onderbouwing en waarborging van de sloopcompensatie beter in het bestemmingsplan dient te worden verwerkt. Aangegeven moet worden op welke locatie(s) gesloopt gaat worden en wanneer dit gaat plaatsvinden en hoe de bestemmingswijziging van deze slooplocaties wordt geregeld. Bovendien moeten de afspraken over de sloop juridisch gewaarborgd worden.

Tevens geeft de provincie aan dat zekerheid dient te worden verschaft dat legalisatie niet opnieuw aan de orde komt in de toekomst en dat verdere uitbreiding van het bedrijf op deze locatie dient te worden uitgesloten.

Reactie gemeente

In de toelichting van het ontwerpplan (paragraaf 3.1.2) is de sloopvoorwaarde nader uitgewerkt. De slooplocaties zijn vermeld, evenals de te wijzigen bestemmingen en de manier waarop dit gebeurt. De gemaakte afspraken omtrent de sloop zijn vastgelegd in overeenkomsten. Deze zijn als bijlage bij dit ontwerpplan gevoegd.

Tussen aanvrager de heer Hardeman en de gemeente wordt tevens een overeenkomst afgesloten waarin onder meer vastgelegd wordt dat verdere uitbreiding van het bedrijf op de locatie Scharrenburgersteeg 10 niet mogelijk is en dat het bedrijf in de toekomst gesplitst moet worden en gedeeltelijk verplaatst wordt naar een bedrijventerrein in de buurt. Deze overeenkomst wordt vóór de vaststelling van het plan afgesloten.

Natura 2000

De provincie merkt volledigheidshalve op dat, ook al is een locatie niet gelegen in een Natura 2000 gebied, er desondanks externe effecten kunnen zijn op een Natura 2000 gebied. Negatieve invloeden van binnen én buiten de beschermde gebieden dienen te worden voorkomen.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.7.2.2) is nader gemotiveerd dat geen significant negatieve effecten op een Natura 2000 gebied te verwachten zijn door voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.