

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Omgeving Hammerdijk 8b te Lunteren



Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	5
2.2 Huidig gebruik	5
2.3 Planbeschrijving	5
2.4 Landschappelijke inpassing	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	9
3.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Bodem	12
4.6 Water	12
4.7 Ecologie	13
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	13
4.9 Verkeer/parkeren	
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	16
5.1 Algemeen	17
5.2 Hoofdopzet	17
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	18
6.1 Algemeen	18
6.2 Economische uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Hammerdijk 8b te Lunteren. Kadastraal staat deze locatie bekend als Lunteren, sectie B, nummer 1478.

Op de locatie is een hoveniersbedrijf aanwezig, Toptuinen B.V. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouw, een bedrijfsruimte waarin een kantoor en werkplaats/magazijn zijn gevestigd, een loods en een ruimte voor opslag. De totale bedrijfsbebouwing (exclusief dienstwoning) is ongeveer 615 m².

Het voorliggende plan is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen, volledig te herbouwen, en tevens uit te breiden tot in totaal maximaal 1.000 m². De nieuwe bebouwing zal bestaan uit een bedrijfsruimte van 850 m² en een kantoor van 150 m². De bedrijfswoning en bijgebouw blijven bestaand.

Voor de uitbreiding is circa 450 m² sloopcompensatie gerealiseerd door de aanvrager.

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.



Hoveniersbedrijf Toptuinen B.V.

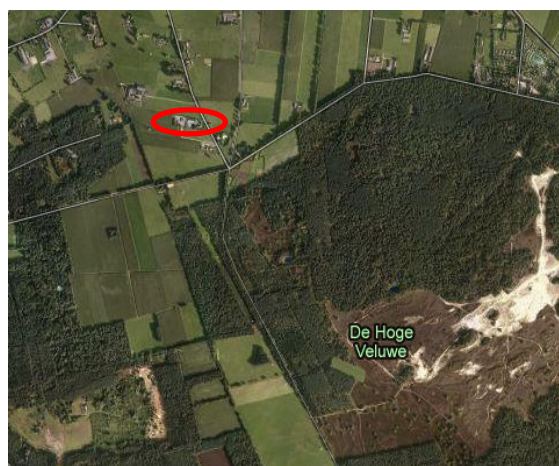
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Hammerdijk 8b te Lunteren, globaal gelegen in het buitengebied tussen Lunteren en Ede, tussen de Vijfprongweg aan de zuidzijde en de Hoge Valksedijk aan de oostzijde. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie B, nummer 1478. Het plangebied is ruim 1 hectare groot.



Ligging perceel (bron: Google)



2.2 Huidig gebruik

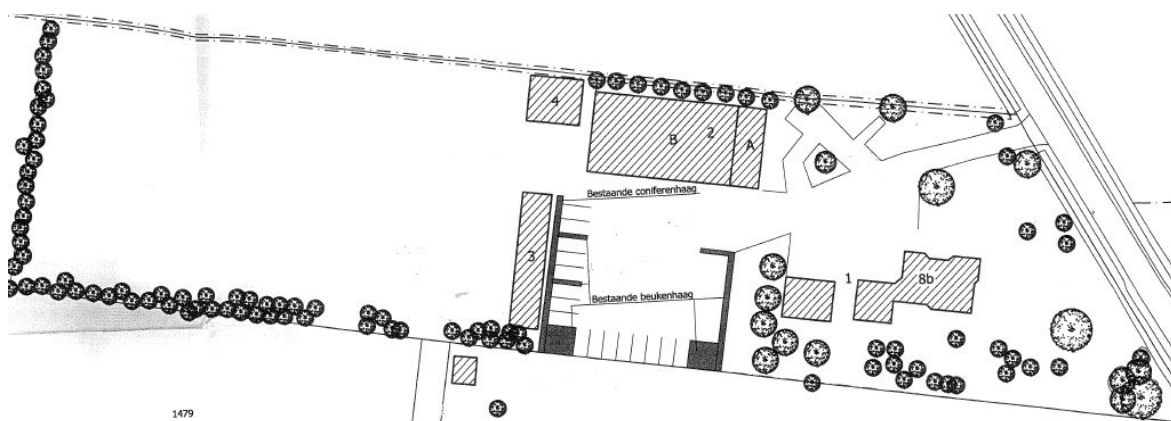
Op het perceel aan de Hammerdijk 8b te Lunteren bevindt zich momenteel een hoveniersbedrijf (Toptuinen B.V.). De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (exclusief woning en bijgebouw) bedraagt circa 615 m². Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *Gemengd agrarisch gebied Meulunteren* met de nadere aanduiding 'Lt' zijnde hoveniersbedrijven, tuinvormgeving en – inrichting.

2.3 Planbeschrijving

Aanvrager heeft de locatie in eigendom en woont er tevens. Doel van het voorliggende plan is om de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing uit te breiden. Binnen het huidige bestemmingsplan is dat mogelijk op basis van een vrijstelling voor 123 m². De voor een in de toekomst goede bedrijfsvoering noodzakelijke bebouwing worden ruimer ingeschat. Ten behoeve van representativiteit en kantoor is circa 150 m² benodigd. De wens is om dit gescheiden van de werkplaats/magazijn te realiseren. De ruimtebehoefte voor overdekte opslag is circa 450 m² en voor werkplaats/stallingsruimte en bedrijfswagens/bedrijfskantine is circa 400m². De totale oppervlakte van de nieuwe benodigde bedrijfsbebouwing is 1.000 m².

Het plan is dat de bestaande bebouwing (een bedrijfsruimte van 420 m², een loods van 120 m² en een opslagruimte van 75 m²) geheel gesloopt. Daarvoor in de plaats worden een nieuwe bedrijfsruimte van 850 m² en een kantoor van 150 m² teruggebouwd.

Het perceel behoudt een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding 'hovenier'. Op de plankaart wordt het bouwvlak met de nieuwe totale maximale bebouwingsmogelijkheid (1.000 m²) ingetekend.

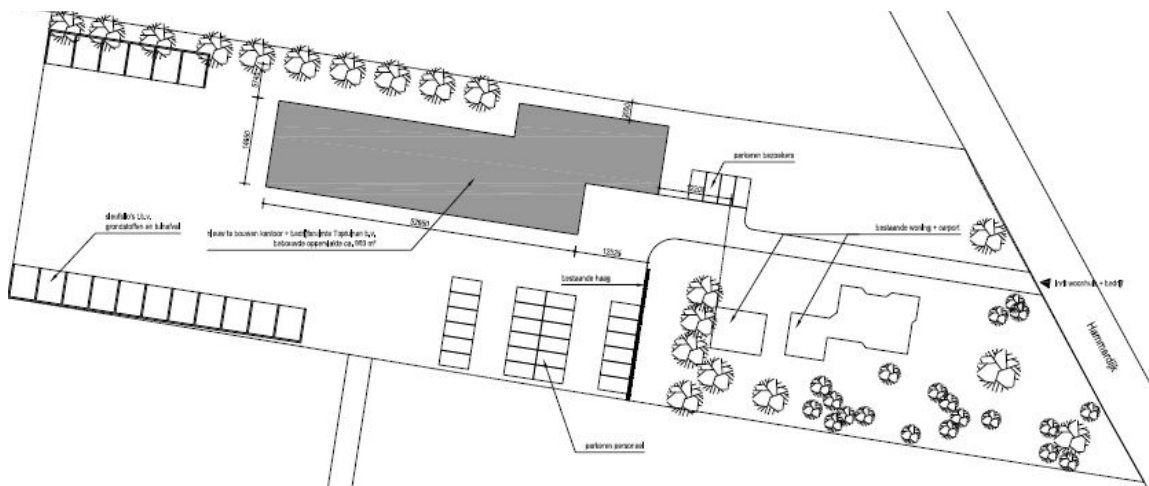


2.4 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing bestaat uit:

- het versterken van de efgrenzen met boomwallen en het uitbreiden van bestaande boomwallen zodat de nieuwe bedrijfsruimte aan de noordelijke perceelsgrens wordt afgeschermd door groen;
- Het behouden van de bestaande beukenhagen en het aanplanten van nieuwe beukenhagen aan de oostkant van- en bij de ingang van -het nieuw te bouwen kantoor;
- Aan de noordzijde (westelijke deel) en de westzijde staat een beukenhaag als afscherming van het achterterrein. Hierdoor blijft het groene karakter van het perceel gehandhaafd;
- de coniferenhagen om het achterterrein blijven gehandhaafd;
- Er zal één inrit voor bedrijvigheid en woning gezamenlijk blijven bestaan.

De landschappelijke inrichting zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.



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 29 juni 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

EHS- Verweving

De locatie Hammerdijk 8b te Lunteren maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-Verweving), waardoor het beschermingskader voor de Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang is. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt in principe de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.

De gronden van het plangebied bevatten geen van de hierboven genoemde natuurwaarden. Het plangebied heeft geen bijzondere natuurwaarden die in het kader van de EHS van belang kunnen zijn. Het plangebied zelf is vrijwel geheel bestraat. De omliggende gronden zijn in agrarisch gebruik. Het betreft een bedrijf (tuinaanleg/hoveniersbedrijf) dat qua functie goed past in het gebied, met name omdat het een bedrijf betreft dat zich voornamelijk bezighoudt met de aanleg en inrichting van tuinen in de landelijke omgeving en er siertuinen/voorbeeldtuinen op het terrein aanwezig zijn. Deze vorm van bedrijvigheid heeft slechts een geringe ruimtelijke impact op de omgeving. Tevens is voor het bedrijf een inrichtingsplan gemaakt zodat de locatie nog beter wordt ingepast in het omliggende landschap. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is daarom niet aan de orde.

De nieuw te bouwen loods komt te staan op een terrein dat in de bestaande situatie al geheel verhard is. Het plangebied heeft momenteel geen waarde voor de EHS, het bouwen van de loods heeft dan ook geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Volgens het beoordelingssysteem van de EHS houdt dit in dat de ingreep afgewogen moet worden conform het overige ruimtelijk beleid.

Uitbreiding niet-agrarische bedrijven

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. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het Streekplan, door de Regio Gelderse Vallei nader uitgewerkt in de *‘Regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten’* (4 april 2008). Het Streekplan Gelderland biedt de mogelijkheid om in regionaal verband af te wijken van het beleid voor functieverandering, nevenactiviteiten en de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. 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 met 20% mag uitbreiden tot een omvang van maximaal 1.000 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.

Op de locatie Hammerdijk 8b te Lunteren is momenteel circa 615 m² bedrijfsbebouwing en één dienstwoning met bijgebouw aanwezig. Volgens de Streekplanuitwerking 'Regionale beleidsinvulling Gelderse Vallei' kan de bedrijfsbebouwing nog worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m². Er zijn geen natuurwaarden in het plangebied en omgeving die door de planontwikkeling zouden kunnen worden aangetast. Voor de uitbreiding is, conform de Regionale beleidsinvulling, sloopcompensatie aangekocht (450 m²). Dit is geregeld in een schriftelijke overeenkomst tussen de aanvrager en de eigenaar van de slooplocatie (Fransesteeg 2 te Ede). De bestemming van de sloopcompensatie-locatie is gewijzigd van 'wonen met agrarische nevenactiviteiten' naar 'wonen' in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied voor de gemeente Ede (vastgesteld 23 juni 2011).

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het provinciale beleid geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het Streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld.

Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd.

Het Reconstructieplan is vooral bedoeld om ontwikkelingsmogelijkheden voor de (intensieve) veehouderij mogelijk te maken en te behouden, maar geeft ook mogelijkheden voor andere functies in het gebied. Het Reconstructieplan-gebied is daarom ingedeeld in verschillende zones met elk hun eigen ontwikkelingsmogelijkheden.



Ligging locatie in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

In het *landbouwontwikkelingsgebied* (LOG) ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

Het onderhavige perceel is gelegen in de reconstructiezone 'verwevingsgebied'. Dit betekent dat verschillende functies in dit gebied naast elkaar kunnen bestaan en nauw met elkaar verweven zijn. Het bestaan van een hoveniersbedrijf past in deze omgeving en levert in het kader van zonering geen belemmering op voor omliggende functies (zie paragraaf 4.1, 'milieuzonering' van deze toelichting).

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Hammerdijk 8b te Lunteren ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het bedrijf heeft in dit bestemmingsplan de gebiedsbestemming *Gemengd agrarisch gebied Meulunteren* met de aanduiding 'Lt' zijnde hoveniersbedrijven, tuinvormgeving en- inrichting. Bij het bedrijf is maximaal één dienstwoning toegestaan.

In het huidige bestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen voor uitbreiding van de bestaande bebouwingsoppervlakte van het bedrijf met maximaal 20% ($1,2 \times 615 \text{ m}^2 = 123 \text{ m}^2$). De totale bedrijfsbebouwing komt dan uit op 738 m^2 . Voor de verdere uitbreiding van de bedrijfsbebouwing tot 1000 m^2 zijn geen mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Hammerdijk 8b te Lunteren voldoet aan de voorwaarden zoals weergegeven in de Regiovisie Gelderse Vallei (2008). Tevens voldoet het aan de eisen van het Streekplan en het Reconstructieplan.

Het plan past echter niet binnen de bepalingen van het huidige bestemmingsplan. Om de voorgenomen uitbreiding mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan 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

4.1.1 Wettelijk kader

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie, zoals het toevoegen van bijvoorbeeld woningen, kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

4.1.2 Situatie plangebied

In de omgeving van de Hammerdijk 8b te Lunteren liggen voornamelijk burgerbestemmingen. Aan de Hammerdijk 6/6a ligt een melkrundveehouderij en op nummer 4 is een burgerwoning met een vergunning voor 16 paarden aanwezig.

Geurhinder

De minimaal vereiste afstand van het agrarisch bedrijf op nummer 6/6a tot het meest nabijgelegen geurgevoelig object (de kantoorruimte aan de Hammerdijk 8b) is volgens de afstandentabel van de VNG 50 meter. De afstand tussen de melkrundveestall op Hammerdijk 6/6a en de nieuwbouw op het perceel Hammerdijk 8b bedraagt 201 meter. Aan de vereiste minimale afstand van 50 meter wordt dus ruimschoots voldaan.

Geluid

De geluidproducerende activiteiten op het perceel Hammerdijk 8b zullen op de afstand van 201 meter niet leiden tot een overschrijding van de geluidnormen. Evenzo zullen de geluidsnormen met betrekking tot het melkrundveebedrijf aan de Hammerdijk 6/6a niet worden overschreden.

Conclusie

Aan de vereiste afstanden in het kader van milieuzonering ten opzichte van omliggende functies wordt voldaan. Er zijn vanuit milieuzonering geen belemmeringen voor uitbreiding van het hoveniersbedrijf.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

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 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}.

De bestemmingswijziging betreft de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. Dit is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plangebied is daarom niet nodig.

4.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend plan betreft geen toevoeging van een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. 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. 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

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 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 verkeersaantrekkende werking van ongeveer 1500 woningen komt overeen met deze grens.

4.3.2 Situatie plangebied

De verkeersaantrekkende werking vanwege de voorliggende bedrijfsuitbreiding zal gering zijn, maar zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

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 buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van de risico-atlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

4.4.3 Brandweer

In het kader van de bestemmingsplanherziening voor de uitbreiding van het bedrijf Toptuinen B.V. is de brandweer Ede om advies gevraagd. De brandweer had geen aanvullende opmerkingen naar aanleiding van voorliggend plan en stemt in met voorliggende bestemmingsplanherziening.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit.

4.5.2 Situatie plangebied

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) bleek dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied. Als blijkt dat uit het historisch onderzoek de locatie niet verdacht is van bodemverontreiniging, kan vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

Op de locatie was van 1989 tot 1990 een caravanonderhoudsbedrijf gevestigd. In 1999 is door de gemeente een historisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een bouwvergunning. De locatie was destijds onverdacht. Vanaf die tijd hebben er voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De locatie is dus onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

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.
- Verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.6.2 Advies water

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.

Riolering vuilwater

Alleen het afkomende huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouw mag via de eigen huisaansluiting worden aangesloten op de bestaande drukriolering.

Riolering regenwater

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

Voor het lozen van dakwater op het slotensysteem moet goedkeuring worden verkregen van het Waterschap Vallei & Eem tel.(033)-434 6000.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluiting op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de

gebouwen zal in overleg met de gemeente Ede in het kader van de bouwvergunningprocedure plaatsvinden.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortenbescherming

Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen 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.

Situatie plangebied

Op de locatie Hammerdijk 8b wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Tevens wordt de bebouwing uitgebreid. Een toetsing aan de Flora- en faunawet door middel van een zogenaamde 'quickscan' (een eerste veldonderzoek) is daarom noodzakelijk. Hierbij dient getoetst te worden of er beschermde soorten flora en fauna op de planlocatie aanwezig zijn. Hierbij valt met name te denken aan broedvogels (met name de huismus) en vleermuizen.

4.7.2 Gebiedsbescherming

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.

Situatie plangebied

De planlocatie ligt op zo'n 200 meter van het Natura 2000 gebied de Veluwe, een gebied dat wordt beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Vanwege de externe werking die uitgaat van Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van de EHS-Verweving, waardoor het beschermingskader voor de Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang is. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. EHS-Verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-Natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt.

In de EHS-Verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kan zich in de EHS-Verweving duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad.

Onder grondgebonden land- en tuinbouw worden ook alle vormen van gemengde agrarische bedrijfsvoering verstaan, waarbij duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgrond aan de orde is. Ook andere functies zoals extensieve recreatievormen kunnen verweven zijn met natuurwaarden en bijdragen aan duurzame instandhouding.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Om de ecologische waarden in beeld te brengen is een ecologisch onderzoek (een zogenaamde 'quickscan') uitgevoerd door een erkend extern ecologisch adviesbureau. Er is zowel getoetst aan de

Natuurbeschermingswet 1998 als aan de EHS-criteria en de Flora- en Faunawet. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

EHS

Conclusie van het rapport is dat voorliggende planontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het betreft geen ingreep in de EHS-natuur, maar in het Verwevingsgebied. De nieuw te bouwen loods komt te staan op een terrein dat in de bestaande situatie al geheel verhard is. Het plangebied heeft momenteel geen waarde voor de EHS, het bouwen van de loods heeft dan ook geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Volgens het beoordelingssysteem houdt dit in dat de planontwikkeling aan de Hammerdijk 8b afgewogen moet worden conform het overig ruimtelijk beleid. Het plan past binnen dit overige beleid (zie hoofdstuk 3 van deze toelichting).

Natuurbeschermingswet: Natura-2000

Het plangebied ligt op 350 meter afstand van Natura 2000-gebied 'De Veluwe'. Het gebied is aangewezen voor een groot aantal habitattypen. Dit zijn in het gebied 'De Veluwe' droge bos- en heidetypen, stuifzanden, enkele vochtige heide en bostypen, vennen en beken. De planontwikkeling aan de Hammerdijk 8b vindt plaats buiten het Natura-2000 gebied directe schade is dus niet aan de orde. De ingreep heeft geen invloed op de lokale of regionale waterhuishouding, het resulteert niet in een verhoging van schadelijke emissies, of verhoogde verstoringdruk door licht of geluid. Daarnaast is het Natura-2000 gebied 'De Veluwe' aangewezen voor een beperkt aantal plant- en diersoorten. Deze soorten zijn sterk gebonden aan grote bosgebieden, stuifzanden of voedselarm en stromend water. Dit is binnen het plangebied en de directe omgeving niet aanwezig. Het plangebied bevat eveneens geen belangrijk foerageergebied voor de aangewezen diersoorten, waardoor indirecte schade eveneens niet te verwachten is.

Flora- en faunawet

Op basis van de te verwachten effecten van de voorliggende planontwikkeling is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd, door middel van een veldonderzoek. Hierdoor is duidelijk geworden voor welke soorten mogelijk een negatief effect optreedt, en of hiervoor aanvullend onderzoek- dan wel ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet- vereist is.

Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat in het plangebied geen vogels met vast rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig zijn. De te slopen gebouwen bieden geen toegang aan bijvoorbeeld huismus om onder de dakpannen te komen. De huidige loods is vrij nieuw, het dak is opgetrokken uit een vlakke geglazuurde dakpan. De overige gebouwen bestaan uit halfopen schuurtjes uit stalen damwand op een stalen frame. Deze zijn ongeschikt voor de huismus. Ten tijde van het veldbezoek zijn ook geen huismussen gehoord of gezien. Meestal blijven mussen in de buurt van hun nestlocatie, ook in de nazomer en winter.

Het plangebied is in principe geschikt als foerageergebied voor enkele vleermuissoorten (gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger). Gezien het geringe oppervlak van het gebied is de kans klein dat het een essentieel foerageergebied betreft. Het terrein is geheel verhard en is daardoor van lage kwaliteit als foerageergebied. Lijnvormige elementen zijn niet aanwezig, waarmee vliegroutes van vleermuizen kunnen worden uitgesloten. De bedrijfshal heeft geen spouwmuur. De aftimmering is door middel van een kunststofstrip strak tegen de gevel afgedekt. De dakpannen zijn relatief nieuw en hebben geen onderlinge kieren. De overige loodsen zijn ongeschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De wanden bestaan uit een enkele stalen plaat op een stalen frame.

Ook overige soorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het ecologisch onderzoeksrapport (quickscan) (hoofdstuk 5) dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Conclusie

Uit de toetsing aan de groene wetgeving blijkt dat er met betrekking tot voorliggende planontwikkeling aan de Hammerdijk 8b, geen negatieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van de natuurwaarden die beschermd worden door middel van de EHS, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader 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 wetswijziging 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).

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, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde archeologisch bureau- en karterend booronderzoek (2010)². Het volledige rapport van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Resultaten archeologisch onderzoek

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een karterend booronderzoek uitgevoerd.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat de archeologische verwachting op grond van de nieuwe (nog niet vastgestelde) cultuurhistorische waardenkaart bijgesteld kan worden van hoog naar middelhoog. Het plangebied is niet op een dekzandkop gesitueerd, maar op de helling daarvan. Gezien de oppervlakte van de nieuwbouw, circa 1000 m², bleef nader archeologisch onderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek noodzakelijk.

Tijdens dit onderzoek is een gedeelte van het bestemmingsplangebied (0,15 hectare) rondom de huidige bebouwing in het centrale noorden van het plangebied door middel van 5 boringen onderzocht. Ter vergelijking is op het perceel ten noorden van het onderhavige plangebied een zesde boring gezet.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem bestaat uit een verstoorde, opgehoogde toplaag met een dikte van circa 90 cm, die direct over gaat in de oorspronkelijke C-horizont. De oorspronkelijke C-horizont begint op een diepte van 16,25 à 16,5 +NAP. De top van de C-horizont bij de zesde boring, ten noorden van het onderhavige plangebied, bevindt zich op een hoger niveau. Geconcludeerd kan worden, dat de oorspronkelijke bodem in het plangebied niet meer intact is en de top van de C-horizont verdwenen is door de aanleg van het erf met bebouwing. In het onderzoeksgebied zijn derhalve vermoedelijk geen archeologische resten meer aanwezig. Archeologische indicatoren zijn in dit deel van het bestemmingsplangebied eveneens niet aangetroffen.

Een deel van het bouwvlak is niet onderzocht. Op grond van de resultaten van het booronderzoek in het wél onderzochte deel, kan worden geconcludeerd dat het waarschijnlijk is dat de bodemopbouw in het gehele bouwblok verstoord is. Waarschijnlijk is bij de realisatie van de reeds bestaande bebouwing de bodem verstoord en opgehoogd. In het niet onderzochte gedeelte van het bouwblok zijn derhalve eveneens vermoedelijk geen archeologische resten meer aanwezig.

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

² Exaltus, R. & J. Sorbons, 2010: Hammerdijk 8b, Lunteren, gemeente Ede. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en karterend booronderzoek. *ArcheoPro Archeologisch rapport* Nr 10137.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, en daarna een uitbreiding tot in totaal maximaal 1000 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren.

Het oostelijk deel van het plangebied (alwaar het bouwblok gerealiseerd gaat worden) kent op grond van het bureau- en booronderzoek een lage archeologische verwachting. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. De realisatie van de bestaande bedrijfsbebouwing en de ophoging van het terrein hebben een vernietigende werking gehad op eventueel aanwezige (behoudenswaardige) archeologische resten in het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied.

Conclusie

Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het plangebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.9 Verkeer/parkeren

Voorliggende bestemmingsplanherziening vormt verkeerskundig geen probleem.

Parkeren moet en kan geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op locatie is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te bieden.

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 bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen 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 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. 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 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Hammerdijk 8b te Lunteren behoudt de bestemming *Bedrijf* met de aanduiding *'hovenier'*. Er wordt op de plankaart een bouwvlak opgenomen voor de bedrijfsbebouwing van in totaal maximaal 1000m² (exclusief dienstwoning en bijgebouw).

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.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer hoofdgebouwen, zoals in voorliggend plan het geval is. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de hoofdgebouwen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het Waterschap. Tevens wordt advies gevraagd aan de Veiligheid en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

Vooroverleg 3.1.1. Bro

VROM-Inspectie-Oost

Bij voorliggend plan spelen geen rijksbelangen, waardoor de VROM-Inspectie niet om advies behoeft te worden gevraagd.

Het Waterschap Vallei& Eem heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

Veiligheid en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) heeft aangegeven dat in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire risicobronnen, buisleidingen of transportassen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt aanwezig zijn. VGGM geeft aan dat er daarom geen reden is om nader te adviseren ten aanzien van voorliggend plan.

De provincie Gelderland heeft de volgende opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan.

In het kader van de provinciale verordening is er geen probleem. Het beschermingskader van de EHS vormt geen probleem aangezien er in het plangebied geen natuurwaarden aanwezig zijn. De planlocatie is geheel verhard, en de omliggende gronden zijn landbouwgronden. (Mogelijk wordt een grenscorrectie voor de EHS toegepast voor dit gebied in de eerstvolgende Streekplan herbegrenzing).

De provincie heeft wel aangegeven nader te motiveren waarom het hoveniersbedrijf aan het buitengebied gebonden is.

Reactie gemeente Ede:

Het betreft een bedrijf (tuinaanleg/hoveniersbedrijf) dat qua functie goed past in het gebied, met name omdat het een bedrijf betreft dat zich voornamelijk bezighoudt met de aanleg en inrichting van tuinen in de landelijke omgeving en er siertuinen/voorbeeldtuinen op het terrein aanwezig zijn. Deze vorm

van bedrijvigheid heeft slechts een geringe ruimtelijke impact op de omgeving. Tevens is voor het bedrijf een inrichtingsplan gemaakt zodat de locatie nog beter wordt ingepast in het omliggende landschap. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is daarom niet aan de orde.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Agrarisch Buitengebied omgeving Hammerdijk 8b te Lunteren heeft van 17 maart t/m 28 april 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het plan.