



Agrarisch Buitengebied

**"Omgeving Ruitenbeekweg 7 en 87
te Lunteren"**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	6
2.3 Planbeschrijving	6
2.4 Ruimtelijke inpassing	6
2.5 Verkeerskundige inpassing	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Provinciaal beleidskader – Ruitenbeekweg 7	9
3.2 Provinciaal beleidskader – Ruitenbeekweg 87	10
3.3 Gemeentelijk beleidskader – Ruitenbeekweg 7	12
3.4 Gemeentelijk beleidskader – Ruitenbeekweg 87	13
3.5 Conclusie	13
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	14
4.1 Milieuzonering	14
4.2 Geluidshinder	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Bodem	17
4.6 Water	17
4.7 Ecologie - Soortenbescherming	18
4.8 Ecologie – Gebiedsbescherming	19
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	19
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Hoofdopzet	22
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	23
6.1 Algemeen	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties. De ene locatie is het voormalige terrein van de Permar aan de Ruitenbeekweg 7 te Lunteren. De andere locatie is de kuikenbroederij Lagerweij aan de Ruitenbeekweg 87, eveneens te Lunteren. Het perceel Ruitenbeekweg 7 staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie I met het nummer 1723. De Ruitenbeekweg 87 staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie G met de nummers 1950 en 2476.

De Permar is met een kassencomplex gevestigd op het perceel Ruitenbeekweg 7 te Lunteren. Ter plaatse is 12.000 m² kassen gevestigd en men heeft het plan opgevat om het kassencomplex te saneren. Conform de regionale functiewisselingsregeling kunnen er voor het saneren van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing niet meer dan twee woningen teruggebouwd worden. Daarvoor zal 8000 m² aan voormalige kassen ingezet worden. In dit bestemmingsplan wordt voorzien in de sanering van het kassencomplex en daarvoor in de plaats zullen twee woningen gebouwd worden.

De kuikenbroederij Lagerweij is gevestigd op het perceel Ruitenbeekweg 87 te Lunteren. In de huidige situatie is het bedrijf 8500 m² groot. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de kuikenbroederij met circa 4000 m², gekoppeld aan de sloop van het kassencomplex. Voor de beoogde uitbreiding zal 4000 m² voormalige kassen ingezet worden. Zo wordt het te saneren kassencomplex van 12.000 m² enerzijds ingezet voor de bouw van twee woningen (8000 m²) en anderzijds voor de uitbreiding van de broederij Lagerweij.

Het perceel Ruitenbeekweg 7 heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduidingen 'specifiek agrarisch – agrarisch bedrijf groot' (sa-abg) en de aanduiding 'glastuinbouw'(gt). Tevens is er een bouwvlak opgenomen voor de glastuinbouw van 12.000 m². De sanering van het kassencomplex en de nieuwbouw van twee woningen past niet binnen het vastgestelde bestemmingsplan omdat de nieuwe woningen niet gebouwd worden voor een agrarische bedrijfsvoering.

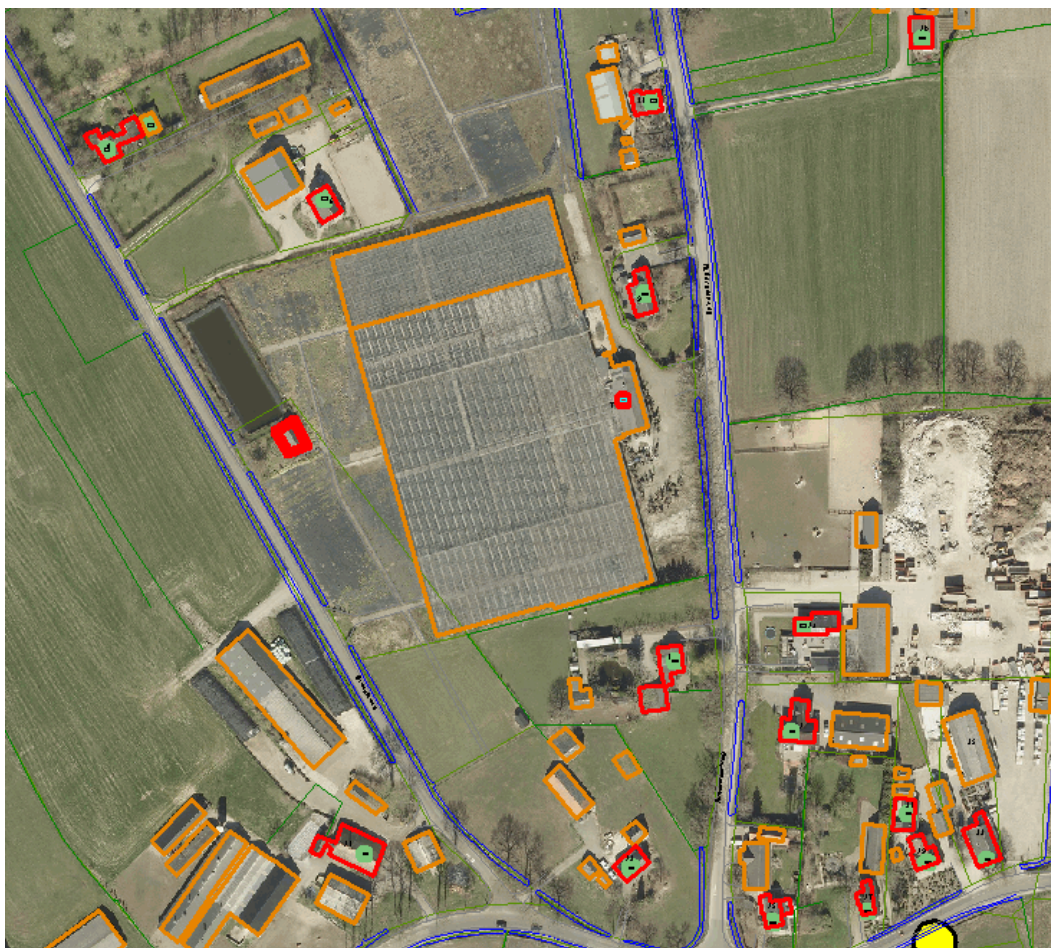
Het perceel Ruitenbeekweg 87 heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke bedrijfsaanduiding – broederij'(broe). Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan mag de bestaande (legale) oppervlakte herbouwd worden. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan is de bestaande oppervlakte bij de broederij 8500 m². De uitbreiding van 4000 m² past zodoende niet binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan omdat het de toegestane bedrijfsoppervlakte overschrijdt.

Dit bestemmingsplan biedt de planologische, juridische basis voor het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Ruitenbeekweg 7 in een woonbestemming. Daarbij ontstaat de mogelijkheid voor de nieuwbouw van twee woningen. Tevens voorziet dit bestemmingsplan in de uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte van de kuikenbroederij van 8500 m² naar 12.500 m².

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Ruitenbeekweg 7 te Lunteren bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ede. In het zuidwesten ligt het natuurgebied de Veluwe. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de kern Lunteren. Het plangebied wordt aan de oostkant ontsloten door de Ruitenbeekweg en aan de westkant door de Broeksteeg.



Ruitenbeekweg 7

Het perceel Ruitenbeekweg 87 bevindt zich ten noordoosten van het perceel Ruitenbeekweg 7 en ligt eveneens in het buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is onderdeel van een buurtschap dat ook wel aangeduid wordt als buurtschap 'Overwoud'. In het bestemmingsplan 1994 was het buurtschap ook als zodanig op de plankaart aangeduid.



Ruitenbeekweg 87

Op de onderstaande luchtfoto zijn de beide percelen weergegeven.



2.2 Huidig gebruik

De percelen Ruitenbeekweg 7 en 87 liggen beide in het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (2011). De gronden van het perceel Ruitenbeekweg 7 hebben de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduiding 'specifiek - agrarisch bedrijf groot'. Het bedrijf Permar exploiteert momenteel op dit perceel een kassencomplex. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag men daarvoor 12.000 m² aan glastuinbouw gebruiken.

De gronden van het perceel Ruitenbeekweg 87 hebben de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – broederij'. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag men een bedrijfsoppervlakte hebben van 8500 m².

2.3 Planbeschrijving

In dit bestemmingsplan zijn twee ruimtelijke ontwikkelingen aan elkaar gekoppeld. De koppeling ligt in het feit dat de sanering van het kassencomplex van de Permar gebruikt wordt om twee ontwikkelingen mogelijk te maken. Enerzijds is dat de ontwikkeling op de locatie van het kassencomplex zelf. Dat is het perceel Ruitenbeekweg 7 te Lunteren. Voor de sanering van het kassencomplex mag men ter plaatse twee woningen terug bouwen. Daarvoor dient men 8000 m² voormalige kassen in te zetten.

Anderzijds wordt er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt bij de kuikenbroederij Lagerwey. Voor de uitbreiding van hun bedrijfsoppervlakte met 4000 m² (tot 12.500 m²) zal men de overblijvende 4000 m² aan voormalige kassen slopen op het perceel Ruitenbeekweg 7.

2.4 Landschappelijke inpassing

Ruitenbeekweg 7

Door het bureau Oostzee stedenbouw is een voorstel gedaan voor de landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woningen op het perceel Ruitenbeekweg 7. Toetsing van dit voorstel leidt tot de volgende conclusies:

- er is sprake van een compact erf. De twee woningen liggen aan één inrit en vormen een eenheid.
- de woningen hebben een verspringende rooilijn. Dit is kenmerkend voor de omliggende omgeving.
- karakteristiek voor het kampenlandschap is het blokvormige erf met kappen in meerdere richtingen. Dit is meegenomen in het voorstel voor de landschappelijke inpassing. Bij de toepassing van de beeldkwaliteit dienen de woningen wel een enkelvoudige hoofdvorm te hebben.
- in het kader van de beeldkwaliteitsaspecten dienen de twee woningen en bijgebouwen familie van elkaar zijn door overeenkomsten in detaillering, kleur- en/of materiaalgebruik. Vereist zijn gedekte kleuren en natuurlijke materialen.
- de eenheid van het erf wordt versterkt door de hagen, die de verspringende rooilijn benadrukken.
- Solitaire bomen bij de woningen en de bomen en/of houtwal op de erfgrans aan de oostkant passen in het karakteristiek van het kampenlandschap.
- langs de Broeksteeg wordt een bomenrij aangeplant om ook te bouwen aan het landschap rondom.

Gelet op de bovenstaande conclusies is de landschappelijke inpassing en de daarmee samenhangende kwaliteit op het perceel Ruitenbeekweg 7 gewaarborgd.

Hierna is een beeld opgenomen van de beoogde landschappelijke inpassing.



Ruitenbeekweg 87

De huidige maat van de kuikenbroederij is grootschalig en in die zin is de voorgestelde uitbreiding stedenbouwkundig en landschappelijk niet structuurdoorbekend. Om de grootte van het bedrijf te laten passen in het karakteristiek van het kampenlanschap is er een landschappelijke inpassing gevraagd waarin bestaande houtwallen versterkt worden.

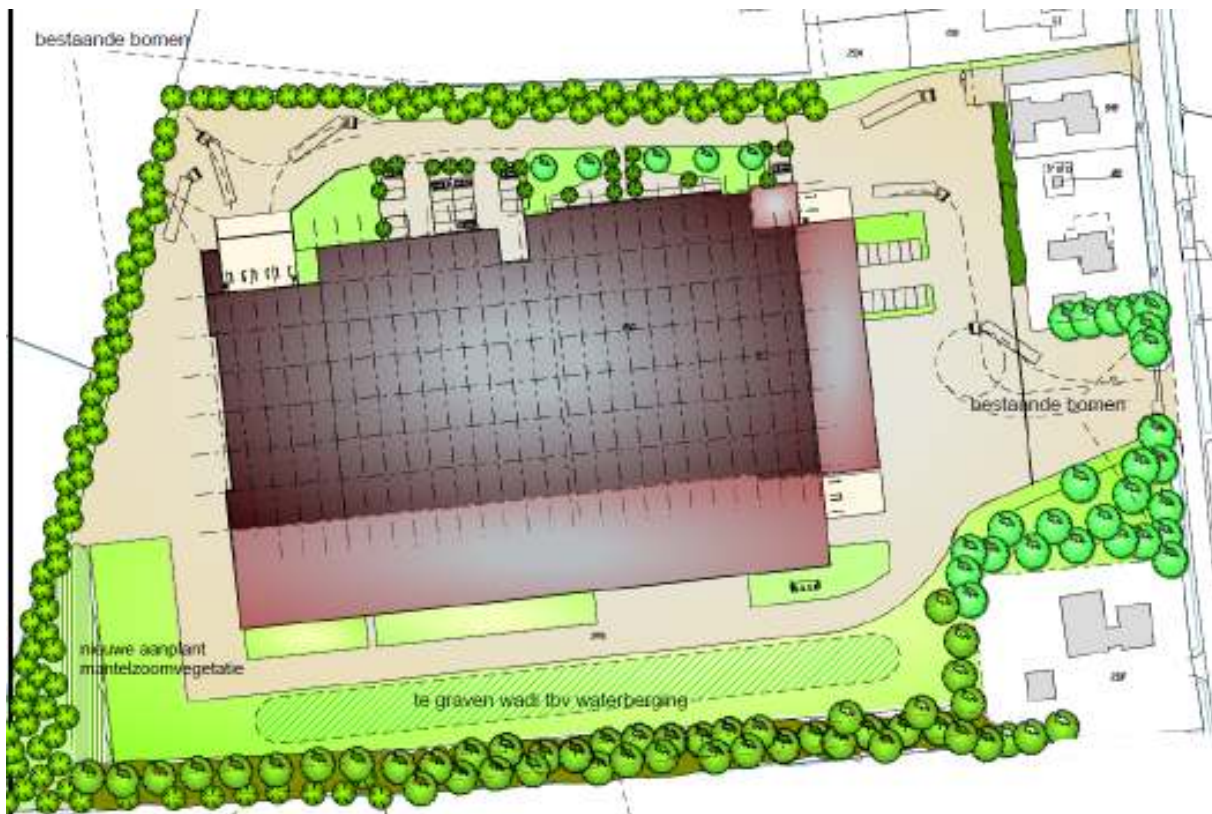
De schets van de landschappelijke inpassing is gemaakt door het adviesbureau Van Westreenen, met de datum van 28 juli 2011. Deze schets is de basis voor de landschappelijke inpassing.

Er is sprake van een 'zware' landschappelijke inpassing, met de volgende elementen:

- voor de uitbreiding aan de zuidkant wordt een bestaande houtwal van circa 8 meter breedte over een lengte van 185 meter gerooid. Als compensatie is de bestaande bomenrij op de zuidelijke kavelgrens verlengd met een lengte van circa 135 meter. Tevens is de bomenrij verbreed tot een houtwal van 10 meter breedte. De nieuwe aanplant bestaat niet alleen uit bomen, maar is een gemengde houtwal (op een licht verhoogde aarden wal) van 10 meter breedte. Op deze manier is de impact van de uitbreiding op de omgeving van hoog tot laag en ook in de winter enigszins verzacht.
- aan de westzijde is de hoeveelheid verharding beperkt gebleven tot het oppervlakte dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Tevens wordt een mantelzoomvegetatie aangeplant in de zuidwesthoek.
- voor de waterberging (van het extra oppervlakte aan bebouwing en verharding) wordt een regenwater infiltratie voorziening aangelegd tussen de nieuwe bebouwing en de zuidelijke houtwal.
- de beplanting bestaat uit streekeigen bomen en heesters.

Gelet op het voorgaande is het ruimtelijk initiatief voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Hierna is een beeld opgenomen van de beoogde landschappelijke inpassing.



2.5 Verkeerskundige inpassing

Voor het perceel *Ruitenbeekweg 7* te Lunteren zijn de voorgenomen ontwikkelingen verkeerskundig uitvoerbaar. Immers de vervoersbewegingen die gerelateerd waren aan het kassencomplex met een dergelijke, grootschalige omvang wordt vervangen door een verkeerskundig veel minder dynamische woonfunctie.

Daarnaast is de situering van de school in de nabijheid van de kuikenbroederij op het perceel *Ruitenbeekweg 87* verkeerskundig niet de meest optimale situatie. Daarom is in eerder stadium ervoor gekozen om rondom de school een schoolzone (met de adviessnelheid van 40 kilometer per uur) in te richten. Maar omdat dit toch de snelste route is richting hoofdwegen (Lage Valkseweg, A1 en de A30) zal men vaak langs de school rijden. De situatie dat een bedrijf in de nabijheid van een buurtschap is gelegen is echter al lange tijd een historisch gegeven. Daarnaast zal het aantal voertuigbewegingen naar verwachting slechts met anderhalf maal toenemen. Verkeerskundig is dat, in samenhang met de historische situatie, verantwoord.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid – Ruitenbeekweg 7

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan Gelderland is een uitzetting gegeven van het ruimtelijk beleid wat de provincie nastreeft. Het ruimtelijk beleid wordt voor het grootste gedeelte 'opgehangen' aan bepaalde zoneringen van gebieden die zijn weergegeven op de streekplankaart 'ruimtelijke structuur'. Daarnaast heeft de provincie over het aspect functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ook beleid ontwikkeld. Hieronder worden deze twee aspecten toegelicht in relatie tot de uitvoerbaarheid van het plan.

EHS-verbindingszone

Volgens deze kaart is het perceel Ruitenbeekweg 7 aangegeven als 'EHS verbindingszone'. In de herbegrenzing van de EHS die heeft plaatsgevonden in 2009 is het perceel uit de verbindingszone gehaald. Dit betekent dat de provincie heeft aangegeven dat het perceel niet meer nodig is voor de ecologische verbindingszone en tevens heeft men niet aangegeven of het perceel andere specifieke provinciale sturing behoeft. Zodoende is nog uitsluitend van belang of het algemene provinciale beleid nog aanleiding geeft om te overwegen in de ruimtelijke ontwikkeling aan het perceel Ruitenbeekweg 7 te Lunteren. Zoals hierboven is aangegeven is dat het aspect van functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Het streekplan omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Het maakt onder meer de omzetting van een agrarisch bestemming naar een woonbestemming mogelijk.

Daarnaast bepaalt het streekplan dat functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt op toepassing van een vorm van verevening, het zogenaamde 'voor wat, hoort wat' principe. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In dit geval gaat het om een functieverandering van een agrarische functie naar een woonfunctie. Volgens het streekplan is dit een geschikte vorm van (her) gebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing naar wonen door middel van bestemmingsplanwijziging van het perceel naar een kleiner perceel met daarop één of maximaal twee woningen zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

In het streekplan hanteert de provincie een aantal algemene voorwaarden waaraan een functieverandering moet voldoen:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen

Het bedrijf van de Permar is op een legale wijze aanwezig. De Permar is voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op de percelen wordt gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten.

Door de sloop van ruim 12.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing (kassen), waarvoor slechts twee woningen worden teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op een van de percelen aanwezig. Gezien het voorgaande zijn er vanuit het streekplan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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 Regio Valleij en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)*. In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

1. bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
2. bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
3. bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mogen maximaal twee woningen van 600 m³ mogelijk gemaakt worden.

Van de te slopen 12.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is slechts de sloop van 3000 m² genoeg voor het realiseren van twee woningen. Regionaal hebben we echter afgesproken

Door de unieke mogelijkheid om zoveel kasbebouwing te saneren is voor het slopen van de oppervlakte van 1,2 hectare meer mogelijkheden geboden dan de twee toegestane woningen volgens de hierboven opgenomen opsomming. Zoals hierboven al eerder beschreven is heeft het college voorgesteld om de rest van de te slopen bebouwing te koppelen aan de ruimtelijke ontwikkeling voor het perceel Ruitenbeekweg 87.

3.2 Provinciaal beleid – Ruitenbeekweg 87

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het perceel Ruitenbeekweg 87 is volgens de Streekplankaart 'ruimtelijke structuur' aangegeven als 'landbouwontwikkelingsgebied'. Dit slaat op de zoneringen zoals die voortvloeien uit de Reconstructiewet. In de Reconstructiewet zijn de landbouwontwikkelingsgebieden gedefinieerd als ruimtelijk begrensde gedeelten van het reconstructiegebied met het primaat bij de landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding en nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

De bedoeling van de Reconstructiewet is dat er reconstructieplannen opgesteld dienen te worden waarin verschillende zoneringen aangegeven zijn. De zonering is primair gericht op het reguleren van de intensieve veehouderij maar in de praktijk is ook gebleken dat het Reconstructieplan als een bepaald ordeningsprincipe wordt gebruikt voor het reguleren van de uitbreidingsruimte ten aanzien van landbouw. De reconstructiezonering is gericht op het reguleren van ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij. De zonering onderscheidt extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden.

Zoals eerder is aangegeven is het perceel Ruitenbeekweg 87 krachtens het reconstructieplan aangeduid als 'landbouwontwikkelingsgebied'. Het beleid voor de landbouwontwikkelingsgebieden is tweeledig. Enerzijds worden er ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor de ontwikkelingsmogelijkheden om de geformuleerde doelstelling voor intensieve veehouderij te realiseren. Anderzijds worden ontwikkelingen tegengegaan die de ontwikkelingsruimte van de intensieve veehouderij kunnen belemmeren.

De kuikenbroederij is gelegen in een samenhangend bebouwingscluster. Een dergelijk cluster wordt ook wel aangeduid als een buurtschap. Het buurtschap wordt gevormd door een aantal woningen en de kuikenbroederij. Zodoende wordt er met de vergroting van de kuikenbroederij geen belemmering gecreëerd (of vergroot) voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. In die zin voldoet het ruimtelijk initiatief aan de uitgangspunten van het Reconstructieplan.

3.2.2 *Uitbreiding niet agrarische bedrijven*

In juni 2005 is het Streekplan Gelderland vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciale beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied beschreven. Binnen het Streekplan is echter ook de mogelijkheid geboden om binnen regionaal verband af te wijken van het beleid, mits dit past in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde beleidsinvulling.

Drie jaar later heeft de Regio de Vallei een regionale beleidsinvulling gerealiseerd die door de Provincie is geaccordeerd. In deze regiovisie wordt mede het onderwerp uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geregeld.

Regionale beleidsinvulling

In de beleidsinvulling wordt een afwijking geregeld van het provinciale beleid voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid. De provinciale regel is dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied uit mag breiden met een maximum van 20 % van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m². De regio heeft geconcludeerd dat dit beleid niet aansluit bij de regio de Vallei omdat veel niet-agrarische bedrijven al een grotere omvang hebben. Daarnaast bestaat er een noodzaak om ontwikkelingsruimte op de huidige locatie van een bedrijf te bieden zodat het economisch gezien perspectiefvolle bedrijven blijven (indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is).

Het uiteindelijke beleid van de Regio is als volgt geformuleerd:

- a) In concentratiegebieden intensieve teelten en in Multifunctioneel gebied mag maximaal *20% uitbreiding* van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een omvang van maximaal 1000 m².
- b) In de EHS, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe mag maximaal *20% uitbreiding* van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een maximum omvang van 750 m².

In bijzondere gevallen kan meer uitbreiding van de bebouwing worden toegestaan. In dat geval dient het bedrijf door middel van een bedrijfsplan aan te tonen dat het de uitbreiding nodig heeft en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet te realiseren is. Bij een dergelijk geval worden er ook eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit, door het leveren van een bijdrage aan de gebiedsdoelen (door zelf natuur en landschap te versterken en/of door het storten van een bedrag in bijvoorbeeld een omgevingsontwikkelingsfonds).

In dit geval gaat het echter om een bedrijf dat al reeds 8500 m² groot is. In de regionale beleidsinvulling is geschreven dat het beleidsdocument zich niet richt op uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven die groter zijn dan 1000 m². In dergelijke gevallen is volgens de regionale beleidsinvulling maatwerk vereist.

Notitie uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven

In een notitie uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven die als nadere interpretatie van de regionale beleidsinvulling gezien kan worden is geschreven dat als bepaalde bedrijfsmatige functies willen uitbreiden deze zich in hun uitbreiding autonoom mogen ontwikkelen. Het gaat dan om bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering maar ook vanuit de bedrijfsuitstraling gebonden zijn aan het buitengebied. Tevens gaat het om gevallen waarbij de ontwikkelingsvraag moeilijk in te passen is binnen de beleidsvisie over bestaande niet-agrarische bedrijven. Dit kan gaan om bijvoorbeeld een kuikenbroederij.

In de notitie is bepaald dat uitbreidingen van bedrijvigheden in deze categorie de reikwijdte van de regiovisie te buiten gaan. De regio wil dat gemeenten zelf de afweging maken om in dergelijke gevallen de toets van een goede ruimtelijke ordening te laten maken zonder dat dit gehinderd wordt door beleidsregels die een grote afbreuk kunnen doen aan het onderhandelingsproces wat veelal gepaard gaat met een autonome ontwikkeling. Het eventueel opstellen van beleid voor deze bedrijven valt buiten het bereik van de regiovisie.

Maatwerkoplossing

Gelet op het voorgaande zijn er verschillende besprekingen geweest met de directie van de kuikenbroederij. Vervolgens is er een koppeling gelegd met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het perceel Ruitenbeekweg 7. Uiteindelijk is het resultaat van het hierboven genoemde onderhandelingsproces geweest dat voor de gewenste ontwikkeling van de broederij 4000 m² kasbebouwing, van de in totaal 12.000 m² aanwezige kasbebouwing op het perceel Ruitenbeekweg 7, wordt ingezet ter compensatie van de bedrijfsuitbreiding.

De locatie van de Permar aan de Ruitenbeekweg 7 te Lunteren zal voor het slopen van de overige 8500 m² aan kasbebouwing, conform de regionale beleidsvisie, twee woningen mogen realiseren.

Hiermee wordt recht gedaan aan de planologische status van de kuikenbroederij ten tijde van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. In dat bestemmingsplan kende de kuikenbroederij de aanduiding 'groot bedrijf'. Daaraan was een regeling gekoppeld dat het bedrijf kon uitbreiden mits het de uit te breiden oppervlakte elders compenseerde. Daarin wordt voorzien door van de 12.000 m² aan kasbebouwin er 4000 m² kasbebouwing in te zetten als sloopcompensatie ten aanzien van de gewenste uitbreiding.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande past de ruimtelijke ontwikkeling van de kuikenbroederij binnen het provinciale – en het regionale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid – Ruitenbeekweg 7

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

In 2011 is de Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet de visie concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

De structuurvisie bepaalt dat het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing gecombineerd kan worden met nieuw landelijk wonen, zodat 'warm' saneren aantrekkelijk wordt.

De functieverandering naar wonen vermindert de bebouwing en de invloed die de activiteiten op het perceel op de omgeving hebben. Hiermee draagt deze functieverandering bij aan de beoogde doelstellingen van het ontwikkelingsplan.

3.3.2 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994

Het perceel Ruitenbeekweg 7 te Lunteren ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. De gronden hebben de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied ...' met de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'.

Gronden met deze aanduiding mogen ten behoeve van een agrarisch bedrijf 5000 m² aan bedrijfsbebouwing oprichten binnen een verbaal bouwblok van 1 hectare. Bedrijfsbebouwing kan opgericht worden met een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De nieuw te bouwen woningen worden niet opgericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Tevens worden de gronden ook niet meer gebruikt voor een agrarische bedrijfsexploitatie. Om die redenen passen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel Ruitenbeekweg 7 niet binnen het bestemmingsplan en is een herziening noodzakelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid – Ruitenbeekweg 87

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994

Het perceel Ruitenbeekweg 87 te Lunteren ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. De gronden hebben de bestemming Landelijk bedrijf met de nadere aanduiding 'kuikenbroederij'. Tevens heeft het bedrijf de aanduiding 'groot bedrijf'.

Gronden met deze bestemming mogen ten behoeve van het bedrijf niet meer dan 300 m² aan bedrijfsbebouwing oprichten of de bestaande (legale) oppervlakte. De bestaande oppervlakte voor het bedrijf is 8.000 m². De gewenste uitbreiding van het bedrijf past niet binnen het bestemmingsplan.

Aan de aanduiding 'groot bedrijf' is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld die aangeeft dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. In de wijzigingsbevoegdheid is geen limiet opgenomen. In de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan is aangegeven dat de voornoemde wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast als elders in het plangebied een gelijke oppervlakte bebouwing wordt afgebroken en wordt afgezien van de daarmee samenhangende rechten op nieuwbouw. Aan dit criterium wordt voldaan door de gewenste uitbreiding van 4000 m² te koppelen aan de sloop van oppervlakte kasbebouwing aan het perceel Ruitenbeekweg 7. Op dit moment is echter een nieuw bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied vastgesteld zonder de voornoemde wijzigingsbevoegdheid. Vandaar dat de beoogde wijziging van het bestemmingsplan middels een reguliere herziening van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

3.5 Conclusie

De ruimtelijke initiatieven van de percelen Ruitenbeekweg 7 en 87 passen binnen het provinciale beleid voor wat betreft de EHS-verbindingszone en functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Het initiatief van de kuikenbroederij valt buiten de reikwijdte van de regionale beleidsinvulling van niet-agrarische bedrijven. Wel past de maatwerkoplossing binnen de regionale afspraken zoals die verwoord zijn in de notitie uitbreiding niet-agrarische bedrijven die vastgesteld is als nadere interpretatie van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

De initiatieven van de genoemde percelen passen echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoekresultaten

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 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 – Ruitenbeekweg 7

Geurhinder

Ten aanzien de individuele geurhinder is de minimale vereiste afstand tussen het dichtsbij gelegen emissiepunt van een agrarisch bedrijf en een nieuw te bouwen woning 50 meter. Binnen het voorgestelde plangebied worden de omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd.

Om een beoordeling te kunnen maken over het leefklimaat ter plaatse van de nog te bouwen woningen, zijn een aantal geurhinderberekeningen gemaakt voor de achtergrond- en de voorgrondbelasting. De achtergrondbelasting geeft de cumulatieve geurbelasting in het gebied weer. Uit de berekening blijkt dat alleen de noordkant van de bebouwingsconcentratie tussen de Broeksteeg en de Ruitenbeekweg een matig (de achtergrondbelasting geur ligt tussen 14 – 20 OU/m³) tot tamelijk slecht (de belasting tussen 21 – 28 OU/m³) leefklimaat ontstaat. Uit dien hoofde is woningbouw ter plaatse niet mogelijk. Op de gekozen locatie is woningbouw wel mogelijk met een goed leefklimaat.

De voorgrondbelasting geeft de directe geurbelasting van de verschillende veehouderijen in de omgeving op het plangebied weer. De veehouderij op het perceel Ruitenbeekweg 2 heeft geen effect op de geurbelasting. Het perceel met een veehouderij op Ruitenbeekweg 4 heeft wel effecten op de voorgrondbelasting. De betreffende veehouderij heeft geen effect op de nieuw te bouwen woningen.

Geluidhinder

Volgens de Brochure Bedrijven en Milieuzonering moet een afstand van minimaal 100 meter worden aangehouden vanaf de nieuw te bouwen woningen tot het bedrijf op het perceel Ruitenbeekweg 2a. Aan die afstand wordt voldaan. Zodoende is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Fijnstof

Er liggen in de directe omgeving van de voorgestelde bouwlocatie enkele veehouderijen met varkens en kippen. Deze liggen allen in het noorden en oosten ten opzichte van het plangebied en dus niet in de overheersende windrichting. Hierdoor is geen overschrijding van de fijnstofconcentraties ter plekke van de voorgestelde woningbouwlocatie te verwachten. Zodoende hoeft het aspect niet verder te worden onderzocht.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is binnen het beoogde plangebied niet overal woningbouw mogelijk. De locatie van de nieuw te bouwen woningen vallen binnen een zone waarin woningbouw wel mogelijk is.

4.1.3 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 87

In de directe omgeving van de kuikenbroederij liggen voornamelijk burgerwoningen. De woning aan de Ruitenbeekweg 85 is de bedrijfswoning die behoort bij de broederij. Aan de Ruitenbeekweg 12/12a en de Overwoudseweg 2 liggen twee woonbestemmingen met ruimte voor agrarische nevenactiviteiten. Er zijn echter geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten en er worden bedrijfsmatig geen dieren gehouden.

Een kuikenbroederij valt niet onder een agrarische bedrijvigheid. De uitgekomen kuikens worden verpakt en verlaten vrijwel onmiddellijk het bedrijf. Voor de broederij is op 19 mei 1998 een WM-vergunning (met kenmerk WM/98-036) verleend. Op 17 september 2002, 11 februari 2003 en op 5 oktober 2004 is de vergunning middels een veranderingsvergunning aangepast.

Geurhinder (individueel)

Er zijn in de directe omgeving van de broederij geen veehouderijen die vanwege het aspect geur, invloed hebben op de broederij. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf ligt aan de Overwoudseweg 4, op een afstand van 139 meter.

De broederij zelf veroorzaakt geen geuroverbelasting door de bedrijfsactiviteiten.

Geluid

In de voorschriften behorende bij de WM-vergunning (met kenmerk WM/98-036) zijn ten aanzien van het geluidaspect beperkingen gesteld. In de avondperiode dienen arriverende vrachtwagens gebruik te maken van de zuidelijke inrit omdat de burgerwoning aan de Ruitenbeekweg 91 anders teveel geluidhinder zou ervaren. Sinds de verlening van deze genoemde vergunning is tevens de woning aan de Ruitenbeekweg 89 aangemerkt als burgerwoning. Het geluidaspect van de huidige situatie is ten opzichte van de milieuvergunning opnieuw beoordeeld.

Om te kunnen voldoen aan de toegestane geluidniveaus zoals die in de geluidvoorschriften behorende bij de vergunning met kenmerk WM/98-036 zijn opgenomen, dienen alle transportbewegingen via de zuidelijke in- en afrit te verlopen. Dit zal in de omgevingsvergunning, die voor de wijziging noodzakelijk is, worden vastgelegd. Voor het bestemmingsplan heeft dat echter de consequentie dat de noordelijke inrit niet als zodanig bestemd kan worden.

Risico

De risico's verbonden aan de opslag van gevaarlijke stoffen en gasflessen zijn in de milieuvergunning (met kenmerk WM/98-036) in voorschriften tot een aanvaardbaar minimum beperkt.

Fijnstof

Bij de activiteiten op de kuikenbroederij komt geen fijnstof vrij. In de directe omgeving van de kuikenbroederij liggen geen veehouderijen die fijnstof producerende activiteiten uitvoeren.

Conclusie

De voorgestelde uitbreiding van de kuikenbroederij aan de Ruitenbeekweg 87 is vanuit een oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar, mits de noordelijke in- en uitrit niet meer voor vrachtwagentransport gebruikt zal worden.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Wettelijk kader

Krachtens de wet Geluidhinder is er langs iedere verkeersweg een geluidzone aangewezen. Bij het opstellen 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} is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. 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 – Ruitenbeekweg 7

De voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woningen wordt niet overschreden. Vaststelling van hogere grenswaarden is niet nodig.

4.2.3 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 87

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen.

Conclusie

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 (in vervolg afgerond als '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 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De 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 – Ruitenbeekweg 7

Onder de regeling NIBM vallen onder andere woningbouwprojecten tot 1500 woningen met één ontsluitingsweg. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het voorliggend plan gaat over de toevoeging van twee woningen. Ter plaatse worden de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

4.3.3 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 87

Het initiatief van de Ruitenbeekweg 87 betreft de uitbreiding van een kuikenbroederij in een gebied waar de grenswaarden niet worden overschreden. Uit onderzoek van de provincie Gelderland is gebleken dat vooral pluimveehouderijen een risico vormen. Het is dus mogelijk dat bij de gewenste uitbreiding overschrijdingen zullen plaatsvinden van de fijn stof normering. In de vergunningverlening vanuit de provincie is niet gebleken dat de streefwaarden vanuit normeringen van de luchtkwaliteit worden overschreden.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Ruitenbeekweg 7 valt onder de NIBM-regeling en ten aanzien van de ontwikkeling op het perceel Ruitenbeekweg 87 is gebleken dat de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. In die zin is het bestemmingsplan voor beide percelen uitvoerbaar.

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 – Ruitenbeekweg 7 & 87

De plangebieden liggen 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 risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij de plangebieden is niet nodig.

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. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 7

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 een kwekerij van de Permar aanwezig. In het gebouw, nabij het kantoor was er een bovengrondse 5 m³ HBO-tank, opslag benzine (ten behoeve van bosmaaier) en opslag van benzine ten behoeve van een bosmaaier en een opslag van bestrijdingsmiddelen aanwezig. De toekomstige bouwblokken van de woningen zijn echter aan de westzijde van het perceel gesitueerd. Gezien de grote afstand tussen de verdachte deellocaties en de bouwblokken van de woningen is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Ondanks dat er enkele verdachte deellocaties op het perceel aanwezig zijn, kan er vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend en is het bestemmingsplan zodoende uitvoerbaar.

4.5.3 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 87

Bij het raadplegen van het Bodeminformatiesysteem (Biss4all) blijkt dat voor een bouwvergunning (bouwen woning) in maart 2010 al een uitgebreid historisch onderzoek is uitgevoerd door de afdeling VH. Dit historisch onderzoek is bekend als zaaknummer 616510. Uit dit historisch onderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is. Ook is de locatie gelegen in een schoon gebied.

Conclusie

Er hoeft dus geen bodemonderzoek te worden verricht.

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 toets 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.

Een ander aspect wat echter speelt is dat de twee nieuw te bouwen woningen op het perceel Ruitenbeekweg 7 moeten worden aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsysteem. Op deze locatie ligt echter alleen een persleiding in de berm langs de Broeksteeg (aan de overkant van de weg). Dat betekent dat ervoor deze twee woningen pompgemaal moet worden gerealiseerd aan de kant waar de woningen komen. De realisatie van de aansluiting op de drukriolering brengt aanzienlijke kosten met zich mee.

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.

Het waterschap heeft in een informeel advies aangegeven dat er voor een toename van het verharde oppervlakte een wadi gegraven wordt. Dit sluit aan op het beleid van het Waterschap. Tot slot heeft het waterschap aangegeven dat er voor het dempen van de sloot een ontheffing van de keur aangevraagd dient te worden.

4.7 Ecologie - Soortenbescherming

4.7.1 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.

4.7.2 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 7

Om na te gaan of er mogelijk streng beschermde soorten door de ingreep op het perceel Ruitenbeekweg 7 kunnen worden verstoord is in 2011 een quickscan uitgevoerd door het bureau Looplan.

In het kader van de quickscan is in het kader van de flora- en fauna geconcludeerd dat er verschillende vogelnesten zijn aangetroffen, waaronder tenminste zes jaarrond beschermde nesten van de huismus in de te slopen stenen schuur en twee in het bedrijfspand. Alle vogelnesten zijn beschermd tijdens het broedproces. Zodoende mag er tijdens het broedseizoen niet gewerkt worden. Mussennesten zijn het hele jaar beschermd. Het verlies aan mussennesten dient gecompenseerd te worden. Deze compensatiemaatregelen zullen bestaan uit het ophangen van mussenkasten. Daardoor is er zicht op het uitsluiten dat de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet niet overtreden worden.

Conclusie

Door de compensatiemaatregelen van de mussennesten is uitgesloten dat de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor wat betreft de soortenbescherming uitvoerbaar.

4.7.3 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 87

Om na te gaan of er mogelijk streng beschermde soorten door deze ingreep op het perceel Ruitenbeekweg 87 kunnen worden verstoord is in 2011 een quickscan uitgevoerd door het bureau Staro.

In het kader van de quickscan is in het kader van de flora- en fauna geconcludeerd dat in het plangebied mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de

Flora- en faunawet. De voorkomende vogelsoorten in het plangebied die vermeld staan op de lijst van de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten. Als de werkzaamheden echter worden uitgevoerd buiten het broedseizoen zijn er geen nadelige effecten voor de beschermde soorten en is er geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet.

Daarnaast komen er mogelijk vleermuizen voor in het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen hebben echter geen negatieve effecten op de functie van het gebied als foerageergebied en eventueel aanwezige verblijfplaatsen worden niet aangetast.

Conclusie

Door werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen en het feit dat de voorgenomen ontwikkelingen geen effecten hebben op de functie van het gebied als foerageergebied is uitgesloten dat de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor wat betreft de soortenbescherming uitvoerbaar.

4.8 Ecologie - Gebiedsbescherming

4.8.1. 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 significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen.

4.8.2 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 7

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000 of de EHS). Op ruim twee kilometer afstand is het Natura 2000 gebied de Veluwe gelegen. Het beschermingskader voor de EHS en de Natuurbeschermingswet zijn (behalve de mogelijke externe werking) in dit kader daarom niet van belang. Aangezien de ontwikkeling gaat om een verandering op het perceel van een redelijk belastende agrarische functie naar een woonfunctie zullen er geen nadelige effecten zijn op het gebied de Veluwe.

4.8.3 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 87

Het plangebied is gelegen op ruim twee kilometer afstand van het Natura 2000 gebied de Veluwe. Vanwege de externe werking dient de beoogde ontwikkeling getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet, onder meer om te bepalen of er sprake is van een verhoogde emissie dan wel depositie van ammoniak in het Natura 2000 gebied. De provincie heeft in een brief aangegeven dat de beoogde uitbreiding geen negatieve effecten heeft op het Natura 2000 gebied de Veluwe.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor wat betreft de gebiedsbescherming voor de percelen Ruitenbeekweg 7 en 87 te Lunteren uitvoerbaar.

4.9 Archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

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 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).

Situatie

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) en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Ede, die in 2010 is opgesteld voor het agrarisch buitengebied, maar nog niet is vastgesteld.

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

9.2.2 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 7

Beleidsadvieskaarten

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005) is het plangebied gelegen in een landschap van dekzandruggen. Het meest noordelijk deel van het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandwelvingen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle perioden. Eventuele archeologische resten zijn afgedekt door een esdek en vermoedelijk goed geconserveerd. Het meest noordelijk deel kent een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Op de cultuurhistorische verwachtingskaart is het plangebied gelegen op een dekzandvlakte op hellingmateriaal met een dun plaggendeek. De archeologische verwachting is hoog voor alle perioden. Eventuele archeologische resten bevinden zich vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar.

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

Advies

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de realisatie van twee woningen (oppervlakte maximaal 120 m² per woning) met twee bijgebouwen (oppervlakte maximaal 75 m² per woning). Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart en cultuurhistorische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting.

Echter, op het perceel zijn momenteel een kas en een waterpartij aanwezig. Archiefonderzoek heeft uitgewezen dat de kas tot circa 70 cm onder het oorspronkelijke maaiveld gefundeerd is. Ook de waterpartij is vermoedelijk diep ingegraven.

Conclusie

Het terrein is vermoedelijk dermate verstoord, dat eventuele archeologische resten niet (meer) in het plangebied aanwezig zijn. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

9.2.3 Situatie plangebied – Ruitenbeekweg 87

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 door het bureau RAAP in het oostelijk en zuidelijk deel van het perceel Ruitenbeekweg 87, alwaar de beoogde nieuwbouw gerealiseerd zal gaan worden.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat in het gebied zogenaamde 'natte AC-profielen' aanwezig zijn. Van enige bodemvorming lijkt nauwelijks sprake. Het plangebied ligt relatief laaggelegen en is door vernatting waarschijnlijk minder gunstig geweest voor bewoning. Bovendien bestaat het vermoeden dat de bovengrond is afgetopt tot in de top van de C-horizont. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. Eventuele archeologische resten zijn niet (meer) aanwezig.

Advies

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van de realisatie van de uitbouw van de kuikenbroederij met 4000 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

In het bureau- en karterend booronderzoek van het bureau RAAP heeft uitgewezen dat het gebied vermoedelijk verstoord is en in het gebied geen sprake is van enige bodemopbouw. Het gebied is te nat geweest voor bewoning.

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.

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 zijn twee 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.

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 tot en met 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot 8) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent vier bestemmingen; Agrarisch, Bedrijf, Groen en Wonen.

De bestemming 'Groen' is opgenomen om de afschermende groenstrook voor het bedrijf aan de Ruitenbeekweg 87 te Lunteren planologisch te waarborgen. Voor de waarborging van de groenstrook is eveneens een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De bestemming 'Bedrijf' met een specifieke functieaanduiding 'broederij' is opgenomen voor het perceel Ruitenbeekweg 87. Dit is een continuering van een eerder vastgestelde bestemming zij het dat de daarmee samenhangende regels aangeven dat er nu 12.500 m² aan bedrijfsbebouwing opgericht mag worden. Aan de bedrijfsuitbreiding is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat de uitbreiding slechts mag plaatsvinden indien de voormalige kasbebouwing op het perceel Ruitenbeekweg 7 gesloopt is.

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het faciliteren van de twee nieuw te bouwen woningen in het kader van de functieverandering van het agrarische kassencomplex aan de straat Ruitenbeekweg 7 te Lunteren. Tevens is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen niet eerder gebouwd kunnen worden voordat de voormalige kasbebouwing op het perceel Ruitenbeekweg 7 gesloopt is.

De vrijkomende gronden van de functieverandering kunnen aangewend worden voor een agrarische bedrijfsexploitatie. Voor die gronden is voorzien in een bestemming 'Agrarisch'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Van ieder bestemmingsplan moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Daarnaast dient er voorafgaand aan een ruimtelijke procedures vooroverleg gevoerd te worden ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro). De resultaten van dat vooroverleg 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.

Het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid dient zich vooral uit te strekken naar eventuele kosten in het kader van grondexploitatie en het daarmee samenhangende kostenverhaal. Het onderhavige bestemmingsplan behelst een bouwplan waarvoor, conform artikel 6.2.1 van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening), een exploitatieplan, of een anterieure overeenkomst is vereist. Bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gevoegd met afspraken over onder andere planschade. Zodoende is de financiële uitvoerbaarheid vanuit dien hoofde voldoende gewaarborgd. Tevens is aan de verplichting voldaan om de exploitatiekosten anderszins te verzekeren middels de afgesloten anterieure overeenkomst.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de context van het plan en de mogelijke provinciale en nationale belangen heeft het college besloten om over het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Ruitenbeekweg 87 en 7 te Lunteren' vooroverleg te voeren met de betreffende mede-overheden.

Uit het vooroverleg is gebleken de VROM-inspectie geen aanleiding heeft gezien voor het maken van opmerkingen. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden heeft aangegeven dat er geen reden is om te adviseren over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

Tot slot heeft de provincie aangegeven dat er op aanvaardbare wijze maatwerk is geleverd voor voorliggend plan.