

Bestemmingsplan

Lunteren, Bruinhorsterpad 20

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving.....	6
2.1.	bestaande situatie.....	6
2.2.	Nieuwe situatie	6
3.	Beleidskader	7
3.1.	Inleiding.....	7
3.2.	Rijksbeleid.....	7
3.3.	Provinciaal beleid.....	7
3.4.	Regionaal beleid	8
3.5.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Milieuhygiënische aspecten.....	11
4.1	bedrijven en milieuzonering	11
4.2	Bodem.....	12
4.3	Landschap	13
4.4	Water	13
4.5	Ecologie	15
4.6	Cultuurhistorie	16
4.7	Archeologie	18
4.8	Verkeer en parkeren	20
4.9	Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï).....	20
4.10	Luchtkwaliteit	20
	<i>Wettelijk kader</i>	20
4.11	Externe veiligheid	21
5	Economische uitvoerbaarheid	22
5.1	kostenverhaal	22
5.2	Planschade	22
5.3	Conclusie	22
6.	Juridische planbeschrijving.....	23
6.1.	Inleiding.....	23
6.2.	Bestemmingsplanregels	23
6.3.	Algemene regels.....	23
6.4.	Overgangs- en slotbepalingen.....	24
7	Inpraak, vooroverleg en zienswijzen.....	25
7.1	Vooroverleg.....	25
7.2	Zienswijzen	25
8.	Handhaving.....	26

- Bijlage 1: Akoestisch Onderzoek Dikkenberg Betonelementen BV Bruinhorsterpad 20, projectnummer 2018-3146, datum 15 januari 2019.
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Bruinhorsterpad 20 te Lunteren, Sain milieuadvies, kenmerk R001-1266855EWX-V01-mfv-NL, datum 15 oktober 2018.
- Bijlage 3: Quicksan Wet natuurbescherming, Ruimte voor Advies, datum 21 september 2018.
- Bijlage 4: Aeriusberekening 'Stikstofdepositieberekening Dikkenberg Betonelementen' met het kenmerk 21900676.B0, datum 17 december 2019.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Ede heeft een formeel verzoek ontvangen voor een vormverandering bouwvlak en het verruimen van de bouwmogelijkheden op het perceel Bruinhorsterpad 20 in Lunteren. Op het perceel zit Dikkenberg Beton BV gevestigd. Na deze bestemmingsplanwijziging wil de eigenaar een nieuw kantoorgebouw met aansluitende werkplaats realiseren. Hiervoor wordt een deel van de bestaande gesloopt. De totale oppervlakte welke op basis van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is maximaal 750 m². Dit is meer dan op basis van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast blijft een deel van de te behouden bebouwing buiten het huidige bouwvlak liggen.

In deze toelichting wordt onderbouwd waarom het ruimtelijk aanvaardbaar is om medewerking te verlenen aan een vormverandering bouwvlak inclusief het verruimen van de bouwmogelijkheden.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

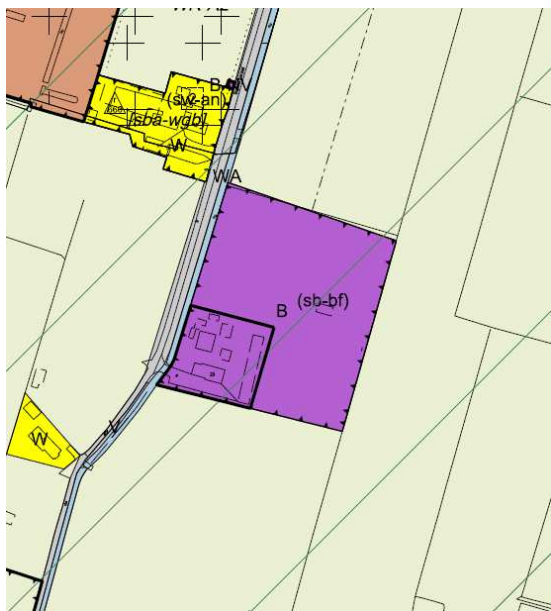
Het perceel Bruinhorsterpad 20 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt circa 850 meter van de noordkant van de bebouwde kom van Ederveen en op circa 280 meter van de kruising Klomperweg en Bruinhorsterpad. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummers 4094, 4095 en 2544.



Figuur 1: Situatie Bruinhorsterpad 20, Lunteren

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel Bruinhorsterpad 20 (Lunteren) is gelegen in het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Het perceel heeft de deels de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-betonfabriek' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



Het voorliggende verzoek tot vormverandering bouwvlak en het vergroten van de bouwmogelijkheden tot 750 m² past niet binnen het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

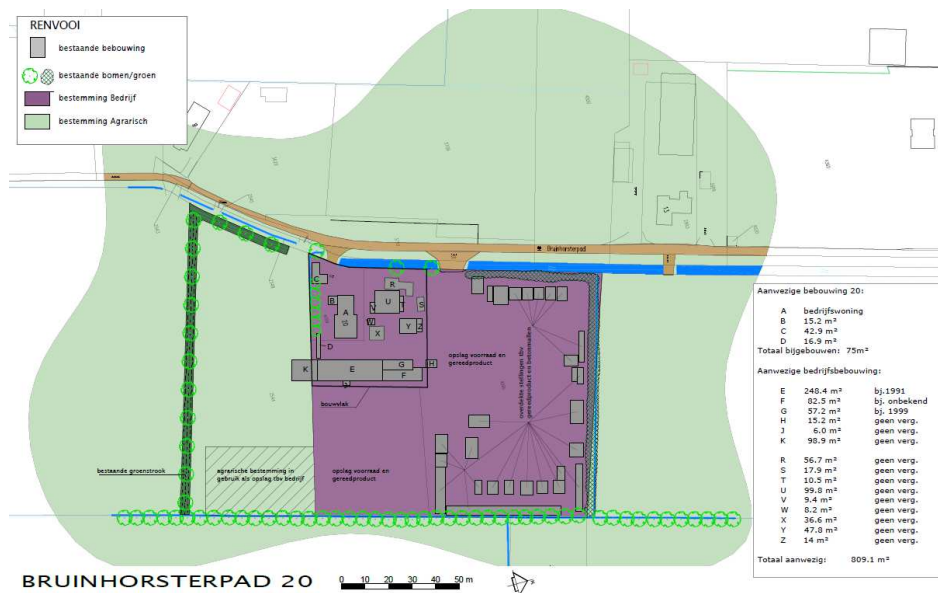
In hoofdstuk 1 is een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de bestaande als nieuwe situatie worden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader op rijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische aspecten beschreven. In dit hoofdstuk wordt daarmee ingegaan op de verschillende aspecten zoals onder andere bedrijven en milieuzonering, geluid, bodem, water, flora en fauna en archeologie.

hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1. bestaande situatie

Op het huidige terrein staan een bedrijfswoning met privé bijgebouwen en 809 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bedrijf. Naast de bedrijfsbebouwing die dus deels buiten het bouwvlak is gelegen, is er ook nog buitenopslag op het terrein aanwezig. Deze buitenopslag ligt grotendeels wel binnen de bestemming bedrijf. Deels ligt deze er echter ook buiten de bestemming bedrijf.



Figuur 3 bestaande situatie

2.2. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een deel van de bestaande schuren gesloopt. Hiervoor in de plaats komt één nieuw gebouw inclusief kantoorruimte met een oppervlakte van 315 m². Daarnaast wordt het bouwvlak deels aangepast, zodanig dat alle bestaande en nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Het nieuwe bouwvlak wordt landschappelijk ingepast. Hier wordt verderop in deze toelichting aandacht aan besteed



Figuur 4 nieuwe situatie

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland, regio Foodvalley en de gemeente Ede.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De (13) nationale belangen die daaruit voortvloeien, zien vooral op netwerken en milieuaspecten: elementen waar het bestemmingsplan Bruinhorsterpad 20, Lunteren niet direct aan raakt. Overigens geldt dat een goed participatietraject (zorgvuldige afweging en transparant besluitvormingstraject) ook een nationaal belang vertegenwoordigt. Met de te doorlopen procedure zijn wij ervan overtuigd aan deze voorwaarde te voldoen.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijk structuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 vastgesteld. In de omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Voor de provincie Gelderland is een schoon, gezond, veilig en welvarend meer dan een vergezicht. En is onze focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland tezamen met onze zeven ambities op deze terreinen meer dan een gedachtenoefening. Bij de invulling van de schaarse ruimte zijn lastige keuzes onvermijdelijk. Juist het effectief oplossen van ingewikkelde dilemma's en botsende belangen vraagt om gebiedsgericht maatwerk en samenwerken. Ambities en belangen lijken al gauw tegenstrijdig, maar tegenstellingen kunnen elkaar ook versterken in de oplossing.

Dat is waar de provincie steeds naar zoekt. Door het brede pallet aan taken dat de provincie heeft, kunnen zij steeds met een brede blik naar de Gelderse gebieden kijken en bij de oplossing verschillende elementen

aandragen en wegen. Breed kijken – vertrekkend vanuit de unieke kwaliteiten van de Gelderse streken – en steeds weer verschillende belangen en bovenregionale mogelijkheden afwegen. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Zo gaat bijvoorbeeld clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap voor de provincie boven versnippering, het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft de voorkeur boven de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen of woonlocaties en we optimaliseren onze bestaande infrastructuur voordat we overgaan tot het aanleggen van nieuwe wegen. De provincie ziet het als een opdracht waar we niet omheen kunnen en waar we aan willen werken. Een opdracht die ons denken en doen stuurt en waar wij ons aan houden. Uit onze focus en ambities voor een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland volgen dan ook 'spelregels' of 'DOE-principes' voor de verdere inzet en uitvoering.

'DOE-principes' zijn:

- DOEN: Wij kijken breed en werken met focus consequent vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig stellen we regels en kaders ter discussie en zoeken we de ruimte;
- LATEN: Wij stimuleren geen zaken die niet aansluiten op onze visie;
- ZELF: Wij geven zelf het goede voorbeeld en nemen onze verantwoordelijkheid en zetten door als het vraagstuk erom vraagt;
- SAMEN: Wij werken met open vizier en bouwen aan gezamenlijke agenda's met onze partners en stimuleren kansen voor innovatie en kennisdeling.

In de omgevingsverordening Gelderland heeft deze visie meer concrete regels gekregen, waaraan de gemeente de inkomende verzoeken kan toetsen.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de eerste versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Inmiddels is de omgevingsverordening meerdere malen herzien en geüpdatet. De laatste keer is dit gedaan op 19 december 2018. Tegelijkertijd is voor de leesbaarheid weer een geconsolideerde versie opgesteld. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening is de planlocatie aan de Bruinhorsterpad 20 opgenomen op de kaarten:

Kaart 2: Regels Landbouw. De planlocatie is aangewezen als een gebied waarop het 'Plussenbeleid' van toepassing is. Daarnaast is het aangemerkt als 'Ammoniakbuffergebied'.

Kaart 3: Regels Glastuinbouw. Ter plaatse geldt een tijdelijk verbod op hervestiging, uitbreiding en nieuwvestiging van glastuinbouw.

Het voorliggende verzoek voorziet in de uitbreiding van een niet agrarisch bedrijf. Het plussenbeleid is daar in basis niet op van toepassing. Voor een onderbouwing waarom het voorliggend verzoek gerechtvaardigd is gezien het feit dat het in het Ammoniakbuffergebied ligt wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.4 Regionaal beleid

Functieveranderingsbeleid REGIO FOOD VALLEY 2016

In april 2008 is de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet agrarische bedrijfsfuncties.

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een "Nadere invulling" van de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'.

Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afroaming/korting van sloopmeters;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het 'woningrecht' en het 'bedrijfsrecht' als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

Niet agrarische bedrijven moeten passend zijn voor het buitengebied. Bedrijven tot een oppervlakte van 500 m² worden daarbij als passend gezien. Het voorliggende betonbedrijf wil echter uitbreiden van circa 400 m² naar 750 m². Een dergelijke uitbreiding is op basis van het beleid mogelijk. Normaal gesproken moet er voor een dergelijke vergroting sloopmeters worden aangeleverd. Echter in dit specifieke is aangegeven dat de sloopmetereis niet van toepassing is. De gesprekken omtrent deze uitbreiding zijn namelijk gestart ver voor dat het voorliggend beleid van toepassing was. Op basis van de destijds gemaakte afspraken en het gewekte vertrouwen in het verloop van de procedure is het niet meer wenselijk de sloopreis nog op te leggen.

3.5 Gemeentelijk beleid

Programma Buitengebied

Er is een trend waarneembaar van agrariërs die stoppen met hun bedrijfsvoering. In Ede wordt voorzien dat dit de komende jaren aan zal blijven houden. Hierdoor komen de kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied onder druk te staan door o.a. opstallen en gebouwen die niet meer gebruikt worden en nieuwe functies die een plek moeten krijgen. Om hier sturing aan te geven is het Programma Buitengebied (2016) opgesteld.

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

- De agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling.
- Niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten.
- Verblijfsrecreatie: toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken, ontwikkelingsmogelijkheden.
- Omgevingskwaliteit, waaronder o.a. landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.

Concreet wordt er in dit beleid over het uitbreiden van bestaande niet agrarische bedrijven het volgende beschreven:

Niet-agrarische functies in het buitengebied kunnen hun bebouwingsoppervlakte tot maximaal 1000 m² uitbreiden onder voorwaarden, waaronder sloopcompensatie-eisen. In en rondom natuurgebieden (Natura-2000 gebied, nationale landschappen, open gebieden, het huidige extensiveringsgebied, het Gelders Natuurnetwerk en Gelders Ontwikkelingszone) geldt een uitbreiding tot maximaal 750 m². Uitbreidingen boven deze oppervlakte is in principe niet mogelijk. Voor het verruimen van de bouw mogelijkheden tot de 750 m² wordt wat betreft de sloopcompensatie aangesloten bij het regionale beleid (zie hierboven).

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

Binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Ede 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van het bouwvlak. Want naast het vergroten van de bouw mogelijkheden op het perceel, voorziet het voorliggende verzoek ook in een wijziging van het bouwvlak. De volgende eisen worden op basis van de wijzigingsbevoegdheid gesteld aan de gewenste vormwijziging van het bouwvlak:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;

Uit het verzoek blijkt dat het bouwvlak door de voorgenomen wijziging niet in oppervlakte zal toenemen. De andere aspecten worden hieronder in de toelichting verder uitgewerkt (onder de kopjes landschap en bedrijven en milieuzonering). Op basis van deze toelichting kan geconcludeerd worden dat het voorliggende verzoek niet strijdig is.

Duurzaamheid

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik één van de belangrijkste oorzaken is van de opwarming van de aarde.

Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 bedrijven en milieuzonering

Perceel Bruinhorsterpad 20 heeft de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduiding 'Agrarisch bedrijf - middelgroot'.

Gevraagd wordt om een vormverandering van het bouwvlak en het verruimen van de bouw mogelijkheden op het perceel Bruinhorsterpad 20 in Lunteren (Dikkenberg Beton B.V.). Met deze bestemmingsplanwijziging wil de eigenaar een nieuw kantoorgebouw en werkplaats realiseren. Een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Op onderstaande luchtfoto is de huidige bedrijfssituatie weergegeven.



In het vigerend plan is het perceel bestemd als 'Bedrijf' met nadere aanduiding 'betonfabriek'. Op grond van deze bestemming is bedrijfsvestiging tot milieucategorie 2 óf een betonfabriek mogelijk. Op grond van de brochure Bedrijven en milieuzonering is een betonfabriek met triltafels en productiecapaciteit kleiner dan 100 ton per dag ingedeeld in SBI 23611-2. De milieucategorie hiervoor is 4.2 met een bijbehorende richtafstand van 300 meter. Deze afstand is niet beschikbaar. De afstand tot de woningen Bruinhorsterpad 9 en 13 bedraagt respectievelijk ongeveer 100 en 30 meter tot de rand van het bestemmingsvlak en 100 en 125 meter tot de productieruimte.

Op basis van de systematiek van Bedrijven en milieuzonering kan van de richtafstanden worden afgeweken als dit goed wordt gemotiveerd. Om deze reden is ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Sain (rapportnr. 2018-3146 d.d. 15 januari 2019). Dit rapport is ook als bijlage 1 bij de plantoelichting gevoegd.

Uit het rapport blijkt dat ook na de gevraagde wijzigingen aan de geldende geluidsgrenswaarden kan worden voldaan. Om die reden kan er in afwijking van de richtafstanden uit bedrijven en milieuzonering met een kleinere afstand tot de omliggende woningen worden volstaan.

Geur veehouderijen

Met dit plan wordt planologisch een nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt, namelijk het te realiseren kantoor/werkplaats. In dit bedrijfspand zijn namelijk gedurende werkdagen mensen aanwezig, die wettelijk gezien worden beschermd tegen geurhinder van de omliggende veehouderijbedrijven. Getoetst is of de

introductie van dit geurgevoelig object de zittende veehouderijbedrijven belemmert in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Dichtstbij gelegen veehouderij in de omgeving ligt aan de Bruinehorstweg 34A op een afstand van ongeveer 165 meter. Deze afstand is zodanig ruim dat geen nadelige effecten van het plan te verwachten zijn voor dit bedrijf. Bovendien ligt de bestaande bedrijfswoning Bruinhorsterpad 20 al dichterbij dan het nieuwe kantoor met werkplaats zodat er voor dit bedrijf in ieder geval geen extra belemmeringen zijn.

Verder heeft het eerder al genoemde perceel Bruinhorsterpad 13 een bestemming wonen waarbij een agrarische nevenactiviteit is toegestaan. De rand van het bestemmingsvlak van dit perceel ligt op ongeveer 80 meter vanaf het nieuw te realiseren kantoor met werkplaats. Met deze beschikbare afstand zijn er voor dit perceel evenmin nadelige effecten te verwachten. Gelet op de bestemming zijn er op het perceel alleen agrarische nevenactiviteiten toegestaan. Er geldt een melding voor het houden van 40 zoogkoeien, 60 schapen en 1 paard. Voor dit veebestand is een afstand van 50 meter toereikend, ook wanneer dit nog wat uitgebreid zou worden.

Verblijfsklimaat

Bij een planwijziging als deze moet ook getoetst worden of ter plaatse een goed verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. Dit wordt getoetst door een beoordeling van de achtergrondbelasting geur. Gelet op de afstanden tot de omliggende veehouderijen valt deze beoordeling gunstig uit en hoeft er geen verdere berekening te worden uitgevoerd.

Conclusie

Uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden en vormwijziging van het bouwvlak aan het Bruinhorsterpad 20 is mogelijk.

4.2 Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de bodemkwaliteitskaart (door B&W vastgesteld op 19 juni 2018) is de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Beschouwing plansituatie

Er is voldoende recent onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2, Verkennend bodemonderzoek Bruinhorsterpad 20 te Lunteren, kenmerk R001-1266855EWX-V01-mfv-NL, datum 15 oktober 2018) voor de bouw van het kantoor en werkplaats waarbij is aangetoond dat er geen sterke verontreinigingen aanwezig zijn. De locatie is verder onverdacht voor bodemverontreiniging waarmee er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Het voorliggende plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het veenontginningslandschap. Het perceel is aan de zuid-, oost en westrand reeds goed ingepast. Aanvullende inpassing omvat de aanleg van een boomgaard naast de woning, een heemtuin met een poel, een brede houtsingel tussen heemtuin en bedrijfskavel, een elzensingel bij de inrit, vier losse lindes in een de tuin voor de woning. Het parkeren vindt plaats achter de rooilijn, een deel van het bedrijfskavel wordt door de bestaande en nieuwe inpassingselementen aan het zicht onttrokken. De bestaande landschappelijke elementen in combinatie met de nieuwe landschappelijke elementen dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Onderstaand inrichtingsplan zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.



Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Rondom het perceel liggen een A-watgang met beschermingszone en C-watgangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watgangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. De nieuwe bebouwing en vormverandering van het bouwvlak vormen geen belemmering voor de nabijgelegen A- en C-watgangen.



Figuur A-watgang (blauw, met beschermingszone rood) en C-watgangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien sprake is van het vrijkomen van bedrijfsmatig afvalwater, dienen hierover afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor A- en C-watgangen. Er is geen toename van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Ecologie

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regieboek Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland (Gelderse Natuurnetwerk (GNN))

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Programma biodiversiteit gemeente Ede

Begin 2019 is door de raad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij dient een natuurinclusief plan op te stellen die voldoet aan bovenstaand doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart:

<https://geo.ede.nl/>

Resultaten

Er heeft in september 2018 ecologisch onderzoek plaatsgevonden door Ruimte voor Advies (Bijlage 3: Quickscan Wet natuurbescherming, datum 21 september 2018.). Uit de quickscan ecologie is voor het onderdeel soortbescherming het volgende gebleken:

De bestemmingsplan-aanpassing en de bouw en herinrichting van het terrein leiden niet tot aantasting of vernieling van beschermde planten en (potentiële) jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren. Er zijn geen nadere onderzoeken of planaanpassingen nodig.

Voor de werkzaamheden zijn wel de volgende voorwaarden van toepassing:

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels zoals Spreeuw, Merel, Winterkoning, etc. te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield of verstoord worden. Voer de werkzaamheden uit buiten het broedseizoen of tref vooraf maatregelen. Het broedseizoen is geen vaste periode, uitsluitend van belang is of daadwerkelijk een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Mochten er bij de start van de werkzaamheden toch broedgevallen aanwezig zijn, dan dient gewacht te worden tot het moment dat de jongen op eigen kracht het nest definitief verlaten hebben. In de periode maart - half juli is de kans op broedgevallen zeer hoog.

Zorgplicht en calamiteiten

- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermde of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht'. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden;
- Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Stikstof

Voor het onderdeel gebiedsbescherming heeft er een Aeriusberekening plaatsgevonden met een onderbouwing 'Stikstofdepositieberekening Dikkenberg Betonelementen' met het kenmerk 21900676.B01 en datum 17 december 2019. (bijlage 4). Uit deze berekening volgt dat er voor zowel de aanlegfase en de gebruiksfase geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarom geen vergunning Wnb noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit de Wet Natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

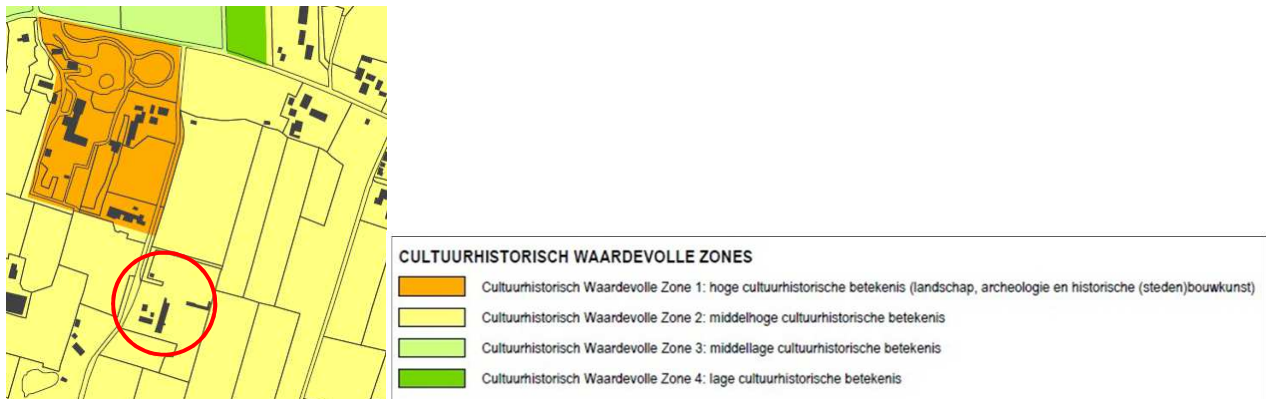
4.6 Cultuurhistorie

Beleidskader

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk

beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”

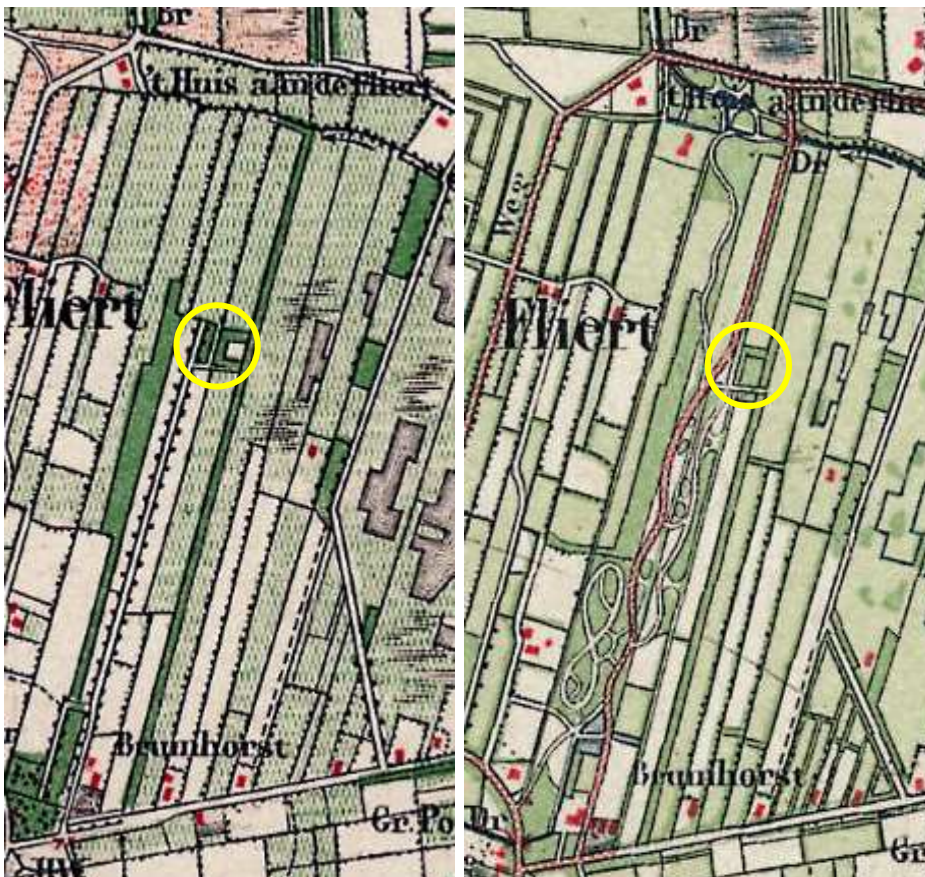


Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse: Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in de Lunterse Venen. In 1407 verdeelden de geërfden van de marke van Lunteren de gemeenschappelijke gronden om tot verveening over te gaan. In de loop der eeuwen werd het veengebied ten westen van Lunteren afgegraven en in cultuur gebracht.



Uit de topografische kaarten uit 1872 en 1897 blijkt dat de vervening en ontginning van de veengronden aan het einde van de negentiende eeuw nog in volle gang was. Op de historische kaart van 1872 is op de plek van de huidige planlocatie een klein perceel weergegeven dat door houtwallen werd omzoomd. Dit perceel lag aan het einde van een rechte laan. De nog bestaande boerderij “Bruinhorst” aan de Bruinhorsterweg 6 is op de kaart te zien aan het begin van de laan. Na de bouw van het kasteel “De Bruynhorst” in 1879 werd een langgerekt park met uitgebreide waterpartijen aangelegd. Dit park in Landschapsstijl strekte zich uit tot aan de Klomperweg, waaraan “t Huis aan de Fliet” stond. In deze periode werd ook het gedeelte van de Bruinhorsterweg aangelegd, dat ligt tussen de planlocatie en de Klomperweg. In 1967 werd een vergunning verleend voor de bouw van een boerderij met bedrijfsgebouwen op de locatie Bruinhorsterpad 20. Aan het begin van de jaren negentig werd een betonwarenfabriek gestart. Nadien is het terrein rondom de boerderij ingericht ten behoeve van deze functie.

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart ‘Cultuurlandschap en historische landschapselementen’ van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en direct rondom het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om historische kavelgrenzen (smalle oranje lijn) en historische groenstructuren (groene bolletjeslijn). Aan de noordzijde van het plangebied liggen aarden wallen (dikke oranje lijn), waarvan de ouderdom onbekend is. Deze wallen hebben geen cultuurhistorische waarde. Tot slot vermeldt de deelkaart het toponiem ‘Paardenwei’. Mogelijk verwijst deze naam naar de functie die het door houtwallen omzoomde perceel had, dat in het verleden op deze plek voorkwam.



Fragment deelkaart ‘Cultuurlandschap en historische landschapselementen’ van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Geconstateerd wordt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische kavelgrenzen en groenstructuren binnen en nabij het plangebied. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.7 Archeologie

Algemeen

In 2018 is de erfgoednota ‘Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018’ door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk

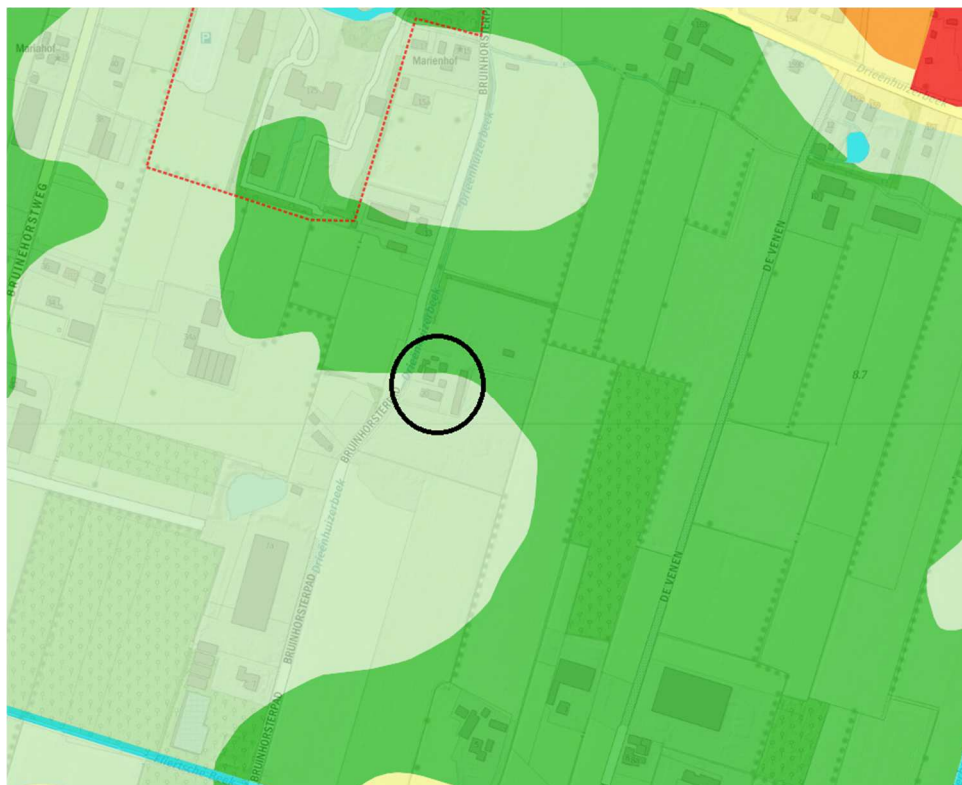
archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹.

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Figuur: Uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met plangebied in de zwarte cirkel

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

Ten noordwesten van het plangebied is in 2010 een booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek de oorspronkelijke podzolbodem verstoord tot in de C-horizont.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp

verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeerskundig zijn er geen problemen te verwachten bij deze ontwikkeling. Het perceel is groot genoeg om het parkeren op eigen terrein op te lossen. De beperkte uitbreiding zorgt verder niet voor een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

4.9 Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaai)

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezondeerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

Beschouwing plangebied

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De concentratie van de overige vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft een zeer gering effect op de luchtkwaliteit. Er is dus geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 kostenverhaal

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voor dit specifieke geval zijn voor de gemeente de enige kosten, de kosten die gepaard gaan bij het opstellen van het bestemmingsplan en het voeren van de procedure om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen. Deze kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk via de legesverordening. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Planschade

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst betreffende planschade afgesloten. Deze eventuele kosten welke voortkomen uit een planschadeclaim komen daardoor geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Voor de bestemming Agrarisch is aangesloten bij de bestemming Agrarisch zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Onder de bestemmingsomschrijvingen zijn echter niet alle aanduidingen ('specifieke vorm van agrarisch'), niet opgenomen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid, welke verwijst naar het omvormen naar 'Wonen' is niet opgenomen.

Op basis van deze bestemming mag de gronde daardoor gebruikt worden voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de gewenste nieuwe ontwikkeling op deze grond. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet agrarische bedrijvigheid. Binnen de bestemming zijn bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Middels een specifieke aanduiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek', is tevens een betonfabriek.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de

omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene aanduidingsregels

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. Gedeelte van het reconstructiegebied waarin het primaat ligt bij de landbouw, en dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van het Reconstructieplan zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Daarbij wordt een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied beschouwd als een volledige zone landbouwontwikkelingsgebied.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

6.4. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Lunteren, Bruinhorsterpad 20'.

7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Er is geen sprake van rijks- provinciale of waterschapsbelangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van 26 maart 2020 tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

8.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

- Bijlage 1: Akoestisch Onderzoek Dikkenberg Betonelementen BV Bruinhorsterpad 20, projectnummer 2018-3146, datum 15 januari 2019.
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Bruinhorsterpad 20 te Lunteren, Sain milieuadvies, kenmerk R001-1266855EWX-V01-mfv-NL, datum 15 oktober 2018.
- Bijlage 3: Quicksan Wet natuurbescherming, Ruimte voor Advies, datum 21 september 2018.
- Bijlage 4: Aeriusberekening 'Stikstofdepositieberekening Dikkenberg Betonelementen' met het kenmerk 21900676.B0, datum 17 december 2019.