

# Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

## **Bestemmingsplan 'Lunteren, uitbreiding bedrijventerrein De Stroet'**

4 juli 2023

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lunteren, uitbreiding bedrijventerrein De Stroet' en het 'besluit aanmeldnotitie milieueffectbeoordeling' hebben van donderdag 9 juni 2022 t/m woensdag 20 juli 2022 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn hebben wij 6 zienswijzen via een afzonderlijke brief ontvangen. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

## Ingediende zienswijzen

### Ontvankelijkheid

Eenieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.8, lid 1, sub d Wro). De indieners van de zienswijzen hebben tijdig hun zienswijzen ingediend. Hierdoor zijn de zienswijzen ontvankelijk.

### Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

#### **1. [...], hierna reclamant 1 (ontvangen op 13 juli 2022).**

---

##### **1.1. Omvang en fasering van de beoogde uitbreiding**

---

###### Inhoud zienswijze

*De totale beoogde uitbreiding van bedrijvenpark de Stroet is qua omvang groter dan de omvang van het bestaande bedrijvenpark de Stroet. De totale beoogde uitbreiding is naar onze mening veel groter dan de uitbreiding die gerechtvaardigd is door de daadwerkelijke behoefte aan uitbreiding van de gezamenlijke Lunterse ondernemers. Wij zijn tegen een zodanig grote uitbreiding van de Stroet dat daardoor een aanzuigende werking uitgaat van ondernemers uit de brede omtrek, zoals Barneveld, Veenendaal, Ede en Arnhem (of nog verder weg). Een dermate grote uitbreiding van de Stroet past niet bij het kleinschalige (plattelands)karakter van ons dorp Lunteren.*

*Met de wetenschap dat de realisatie en ingebruikname van het totale bestaande bedrijvenpark de Stroet al een groot aantal jaren heeft geduurd, zal ook de realisatie en ingebruikname van de totale beoogde uitbreiding van bedrijvenpark de Stroet naar onze stellige verwachting weer een groot aantal jaren in beslag nemen. De oorlog in Oekraïne en de wereldwijde ontwikkelingen diensengevolge, leiden tot (grote) economische onzekerheden, ook voor een aantal Lunterse ondernemers. Deze (grote) onzekerheden zullen naar verwachting de behoefte aan nieuwe/grotere bedrijfspanden doen afnemen dan wel de uiteindelijke periode waarin de realisatie en ingebruikname van de totale beoogde uitbreiding van bedrijvenpark de Stroet daadwerkelijk zal plaatsvinden, verlengen.*

*Vóór onze woning zal een enorme 'bouwput' ontstaan met hoge bouwkransen, ander zwaar/groot bouwmaterieel, hoge staalconstructies, bergen zand, half afgebouwde bedrijfspanden etc. Dit tast ons uitzicht enorm aan. Daarnaast zal er door alle bouwactiviteiten sprake zijn van heel veel (extra) bouwverkeer zoals zwaar/groot bouwmaterieel, vrachtwagens met bouwmaterialen, busjes met bouwvakkers, en dat op de toch al zeer drukke Postweg. Dit alles heeft een hele negatieve uitwerking op ons woongenot op deze plek. De uitbreiding van bedrijvenpark de Street moet qua totale omvang beperkt worden en in meerdere aansluitende fasen gerealiseerd dient te worden.*

###### Gemeentelijke reactie

Het plan is voorzien van een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is de behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein onderbouwd. Ondanks de huidige ontwikkelingen zal deze behoefte blijven bestaan. Verder is het ontwerp voorzien van een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan en een landschappelijk inpassingsplan.

Bovendien is De Stroet in het Regionale Programma Werklocaties is aangeduid als lokaal bedrijventerrein. Een deel van het (geplande) aanbod uit het Regionale Programma Werklocaties is specifiek bedoeld voor lokale bedrijven, met een lokale binding aan de betreffende kern. Lokale bedrijventerreinen in de regio zijn bedoeld voor bedrijven met een lokale binding met de betreffende

kern. Kavels hebben een gemiddelde omvang van 500 à 2.000 m<sup>2</sup> (met een maximum van 5.000 m<sup>2</sup>). De Stroet is een lokaal bedrijventerrein waar veel bedrijven zitten die sterk verbonden zijn aan de lokale gemeenschap. Bij deze bedrijven leeft de wens om hun bedrijfsuitbreidingen in of nabij het dorp te realiseren. Dit blijkt o.a. uit de lijst van geïnteresseerde bedrijven.

Dat reclamant 1 overlast ervaart door het bouwverkeer en de omstandigheid dat reclamant 1 in onzekerheid verkeert over de einddatum van het project, is invoelbaar, maar dat laat onverlet dat bouwverkeer en overlast door bouwwerkzaamheden geen betrekking hebben op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.<sup>1</sup>

Ten aanzien van de fasering geldt dat de behoefte uitgebreid is onderbouwd in de Ladderonderbouwing en dat het daardoor aannemelijk is dat de gronden op korte termijn kunnen worden uitgegeven. Aanvullend geldt dat de initiatiefnemer een grote lijst aan geïnteresseerde bedrijven bijhouden. Hierdoor is fasering niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

### **1.2. Kwaliteit van de groenvoorziening**

---

#### Inhoud zienswijze

*Alhoewel wij het waarderen dat er in het beeldkwaliteitsplan voor de zone 'Langs de Postweg' extra beeldkwaliteitseisen zijn geformuleerd voor de kavels die grenzen aan de Postweg, waaronder de groenvoorziening, maken wij ons wel grote zorgen om de kwaliteit van de genoemde groenvoorziening. Dat betreft enerzijds de omvang van de groenvoorziening (hoeveelheid, hoogte, dichtheid ed.) en anderzijds het moment waarop deze groenvoorziening gerealiseerd wordt.*

*Wij zijn van mening dat de in het beeldkwaliteitsplan genoemde groenvoorziening zo spoedig mogelijk en van voldoende kwaliteit gerealiseerd dient te worden en niet pas lang nadat met de (voorbereiding van de) bouw van bedrijfspanden begonnen is. Teneinde te borgen dat onze zorgen (grotendeels) worden weggenomen, willen wij inspraak hebben in de kwaliteit en de tijdigheid van de groenvoorziening bij de bedrijfspanden die grenzen aan de Postweg.*

#### Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de omvang geldt dat in het landschappelijk inpassingsplan hierover eisen zijn opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels.

Ten aanzien van de realisatie van de landschappelijke inpassing geldt dat een voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting luidt als volgt: 'het gebruik van bouwwerken conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 1 van de regels.' Dit houdt in dat de nieuw te bouwen bedrijfspanden en/of bedrijfswoningen pas in gebruik mogen worden genomen, nadat de landschappelijke inpassing is aangelegd en in stand wordt gehouden. In het definitief vast te stellen bestemmingsplan zal de formulering van de voorwaardelijke verplichting worden gewijzigd, maar blijft de voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van een landschappelijke inpassing wel in stand. Zie hiervoor punt 11 van de ambtshalve wijzigingen in de conclusie van deze 'Nota van Zienswijzen en Wijzigingen'.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

### **1.3. Hoogte bedrijfspanden**

---

#### Inhoud zienswijze

*Volgens het beeldkwaliteitsplan van de uitbreiding van bedrijvenpark de Stroet is voor de reguliere kavels een (maximale) bouwhoogte toegestaan van 10 meter (na afwijking 12 meter). Dit is één bouwlaag hoger dan de bedrijfspanden op het huidige bedrijvenpark de Stroet. Wij zijn van mening dat*

---

<sup>1</sup> ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1983.

*een hoogte van de bedrijfspanden van 10 meter (na afwijking zelfs 12 meter) de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein De Stroet enorm aantast. Dat geldt zeker voor ons als bewoners aan de Postweg maar ook voor alle inwoners van Lunteren en passanten die dagelijks of regelmatig over de Westzoom en de Postweg langs bedrijventerrein De Stroet rijden. Wij zijn dan ook van mening dat voor de reguliere kavels een (maximale) toegestane bouwhoogte dient te gelden van 7 meter (na afwijking 9 meter).*

#### Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de maximale bouwhoogtes is aangesloten bij de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan dat geldt voor het bestaande bedrijventerrein De Stroet. Door deze aansluiting ontstaan vergelijkbare bouwhoogtes als bij het bestaande bedrijventerrein. Op grond van het bestemmingsplan 'Lunteren' geldt voor de centraal en oostelijk gelegen kavels op het *bestaande* bedrijventerrein een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor de zuidelijk gelegen kavels op het *bestaande* bedrijventerrein geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de westelijke kavels op het *bestaande* bedrijventerrein geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.

In dit bestemmingsplan voor de *uitbreiding* van het bedrijventerrein De Stroet gelden per deelgebied verschillende bouwhoogtes. Voor de deelgebieden 'Reguliere bedrijfskavels' en 'Bedrijfskavels langs Lunterse Beek' (bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein - 3') geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor het deelgebied 'Bedrijfskavels langs Postweg' (bestemming 'Bedrijventerrein - 2') geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Voor het deelgebied 'Woonwerkkavels langs Westzoom' (bestemming 'Bedrijventerrein - 3') geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter bij een plat dak en van 7 meter bij een schuin dak. Voor het deelgebied 'Hoekkavel bij rotonde Westzoom' (bestemming 'Gemengd') geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Tegenover de woning van reclamant 1 zal sprake zijn van een bouwhoogte van 7 meter. Verderop bij de reguliere bedrijfskavels zullen bouwhoogtes van 10 meter mogelijk zijn, waarbij een binnenplanse afwijking is opgenomen voor een bouwhoogte van 12 meter.

De verschillende bouwhoogtes zijn ingegeven door het feit of sprake is van een zichtlocatie vanaf de Postweg en Westzoom. Hoewel de bebouwing langs de Postweg deels aan het oog onttrokken wordt door groen, is ook hier de uitstraling belangrijk. In verband met de nabijheid van woningen is hier de maximale bouwhoogte lager. Door de bouwhoogtes langs de Postweg lager te houden (in dit geval 7 meter), ontstaat een geleidelijke overgang naar de hogere bebouwing bij de reguliere bedrijfskavels. Daarnaast is de bebouwing langs de Postweg minder nadrukkelijk aanwezig door de lagere bouwhoogte in combinatie met de landschappelijke inpassing. Langs de Postweg worden 'groene lamellen' gerealiseerd, bestaande uit opgaand groen die het zicht op de bedrijfskavels deels ontnemen.

Verder geldt dat een bouwhoogte van 10 of 12 meter niet ongebruikelijk is voor bedrijfsgebouwen op een bedrijventerrein. Hierbij geldt dat voor een bedrijventerrein ontwerpkeuzes worden gemaakt. Naast de aansluiting bij de bouwhoogtes van het bestaande bedrijventerrein geldt dat een bouwhoogte van 10 meter noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering van bedrijven die zich willen vestigen op het bedrijventerrein. Hierbij geldt dat op de reguliere bedrijfskavels relatief zwaardere categorie bedrijven worden toegestaan die meer hinder veroorzaken. Deze bedrijven hebben een grotere inhoud van de bedrijfspanden nodig.

Een bouwhoogte van 10 meter is voor sommige bedrijven essentieel voor de interne bedrijfsvoering. Hierdoor kan er intern geladen en gelost worden, kan er met heftrucks worden gewerkt en zijn er voldoende mogelijkheden voor de interne opslag en interne verdiepingen. Het gebouw kan efficiënt ingedeeld worden, waardoor het grondvlak van het gebouw beperkt kan worden qua oppervlakte. Tevens biedt de bouwhoogte van 10 meter ruimte voor de benodigde installaties, zoals een kraanbaan. Voor de bedrijven die echt grote installaties gebruiken, is een afwijking mogelijk tot 12 meter. In de vergunningfase zal echter aangetoond moeten worden dat dit echt noodzakelijk is.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## 2. Bezorgde Lunteranen, hierna reclamant 2 (ontvangen op 14 juli 2022).

### 2.1. Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

#### Inhoud zienswijze

Op basis van deze STEC-berekening kan de behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet, zoals weergegeven in het bestemmingsplan, niet worden onderbouwd. Deze onderbouwing door STEC is niet correct.

De STEC-groep schat de vraag, binnen het verzorgingsgebied van 7 km rond De Stroet, op 63 % van de totale vraag van 118-166 ha voor heel Foodvalley. Die vraag is 74-105 ha voor De Stroet.

In de uitwerking van de Laddertoets door STEC constateren wij de volgende onjuistheden:

- In de berekening van de vraag is alle bedrijvigheid meegenomen, ook die welke ongeschikt is voor De Stroet. Voor De Stroet is dat 63% van 105 ha totaal (voor logistiek, kennisintensief en hogere milieuklassen) of 66 ha. Als wij de vraag hiermee corrigeren wordt deze 74-105 ha minus 66 ha of 8-39 ha.
- Het marktaandeel van de Stroet binnen Foodvalley moet worden berekend binnen het verzorgingsgebied én voor de bedrijvigheid die De Stroet werkelijk kan herbergen. Dat is door STEC veel te ruim genomen, waardoor STEC een onrealistisch marktaandeel van 63% vindt voor Lunteren.

Het aanbod is 130 ha plan-capaciteit, waarvan 19 ha direct uitgeefbaar. Behoeft is vraag minus aanbod of 8-39 ha minus 19 ha of 0-20 ha. Van nature komt zowel de vraag als het aanbod geleidelijk met de jaren op gang, waarmee in de resterende 20 ha geleidelijk kan worden voorzien. Op basis van deze STEC-berekening is er volgens ons, op korte én langere termijn, geen behoefte aan uitbreiding van De Stroet.

#### Gemeentelijke reactie

Voor zover reclamant 2 meent dat er een extra onderscheid moet worden aangebracht naar type werkmilieus, geldt dat deze zienswijze aanleiding heeft gegeven om dit onderscheid nader uit te werken. De geprognosticeerde ruimtevraag in de regio Foodvalley is verdeeld over de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industriële, agrifood, logistiek en hoogwaardig/kantoren. In de nieuwe Ladderonderbouwing is opgenomen dat ca. 1/3 van de ruimtevraag binnen FoodValley behoort tot de categorie 'klassiek gemengd'. Gezien het beoogde profiel van Bedrijvenpark De Stroet (lokale kleinschalige tot middelgrote bedrijfsruimtegebruikers) zal de ruimtevraag naar Bedrijvenpark de Stroet uit deze groep bedrijfsruimtegebruikers komen.

Verder geldt dat we de vraag voor het gehanteerde verzorgingsgebied (gemeente Ede, Barneveld en Renswoude) berekenen. Het genoemde aandeel van 63% was dus niet het aandeel voor de Stroet (kwalitatief of geografisch), maar (geografisch) voor het gehele verzorgingsgebied. We zetten het totale planaanbod binnen het verzorgingsgebied (dus die 3 gemeenten) hier tegenover. Vraag - aanbod = behoefte binnen het verzorgingsgebied. Overigens is de onderbouwing van het marktaandeel van het verzorgingsgebied binnen de regio FoodValley nader onderbouwd met de meest actuele gegevens. Dit leidt tot een nieuw percentage van 53%. Het percentage van 63% is daarmee verouderd. We merken hierbij op dat het hier naar verwachting om de ondergrens van de ruimtevraag gaat. We beschouwen hierbij enkel uitbreidingsvraag voor bedrijfsruimtegebruikers. We houden geen rekening met de ruimtevraag vanuit andere ruimtegebruikers zoals geschetst in het RPW 2022-2026.

Reclamant 2 heeft het over een hard planaanbod van 130 hectare. Dat is onjuist. Het harde planaanbod bedraagt 19,2 hectare. Bovendien refereert reclamant 2 aan het '(concept)-RPW Foodvalley 2021-2025. Als reclamant 2 hiernaar refereert, had reclamant 2 ook kunnen zien dat:

- De vraag inmiddels 320 tot 350 hectare voor geheel FoodValley bedraagt (en dus fors hoger ligt);
- Dat het harde planaanbod inmiddels in de gehele regio FoodValley slechts 58,2 hectare bedraagt en dat dit in het gehanteerde verzorgingsgebied nog steeds op 19,2 hectare ligt;
- Dat er in het RPW een stevige oproep wordt gedaan om juist snel extra hectare bedrijventerrein mogelijk te maken om de gigantische ruimtevraag te kunnen huisvesten.

De uitgebreidere onderbouwing van de zienswijze is opgenomen in zienswijzen 2.2 t/m 2.7.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. In de nieuwe Ladderonderbouwing is een onderscheid aangebracht naar het type werkmilieu. Daarnaast is het marktaandeel van het verzorgingsgebied binnen de regio Foodvalley nader onderbouwd met de meest actuele gegevens. Verder is uitgegaan van de gegevens uit het geldende RPW 2022-2026.

---

## **2.2. Verzorgingsgebied**

---

### Inhoud zienswijze

*Het verzorgingsgebied is zo gekozen dat de verhuisafstand naar De Stroet nog acceptabel is. Omgekeerd mogen we van deze bedrijven verwachten dat het ook acceptabel is om binnen 7 km te verhuizen naar een andere locatie die beschikbaar is. De beschikbaarheid is er, maar niemand verhuist. De vraag is of men dan wel wil verhuizen naar De Stroet. Het geeft in elk geval twijfel over de wil of de mogelijkheden van de bedrijven van het intekenlijstje om naar De Stroet te verhuizen.*

### Gemeentelijke reactie

Primair geldt dat reclamant 2 niet met concrete gegevens onderbouwt waarom bedrijven niet naar De Stroet willen verhuizen. Verder geldt dat de initiatiefnemer een lijst van geïnteresseerde bedrijven heeft overgelegd waaruit blijkt dat bedrijven naar De Stroet willen verhuizen. Deze bedrijven komen uit het centrum van Lunteren, het bestaande bedrijventerrein De Stroet, Barneveld, Wekerom, Ederveen en Ede.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

## **2.3. Marktaandeel De Stroet in het verzorgingsgebied**

---

### Inhoud zienswijze

*Voor de berekening van het marktaandeel van De Stroet in het verzorgingsgebied heeft STEC de getallen voor "Regio FoodValley" inclusief de Utrechtse gemeenten genomen, terwijl het gaat om 7 km rond Lunteren. Ook zijn in de cijfers voor het "Verzorgingsgebied" de cijfers voor de hele gemeente Ede en Barneveld genomen waarvan de uitgiften in genoemde periodes extreem hoog waren, terwijl het gaat om het deel binnen het verzorgingsgebied én in normale tijden. Zo zijn de indicatoren voor het aandeel van De Stroet binnen FoodValley veel zwaarder gewogen dan redelijk is.*

*Verder is geen onderscheid gemaakt in het type, grote en de milieuklasse van de bedrijven in die gebieden. Het gaat in deze beschouwing immers om lokale MKB-bedrijven binnen het verzorgingsgebied. STEC geeft met deze berekening een vertekend beeld van het marktaandeel van Lunteren in de bedrijvigheid van FoodValley.*

### Gemeentelijke reactie

De getallen van de gehele regio FoodValley, inclusief Utrechtse gemeenten, zijn gebruikt als vertrekpunt om het marktaandeel van het verzorgingsgebied te bepalen. Van de getallen van de regio FoodValley was namelijk berekend dat 63% daarvan redelijkerwijs toebehoort aan het verzorgingsgebied. Dit is niet onjuist. Het is dus niet zo dat berekend is dat 100% van de FoodValley toebehoort aan het verzorgingsgebied. Overigens is het percentage van 63% gewijzigd in 53%. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 2.1.

Ten aanzien van het gebruik van cijfers van de hele gemeentes Ede, Barneveld en Renswoude geldt dat we alle drie de gemeenten in zijn geheel beschouwen. Dit doen we, omdat er methodisch geen onderscheid is te maken naar kernen (en we dus niet kunnen zeggen welk aandeel daarvan precies op De Stroet landt). Omdat de meeste data enkel op gemeenteniveau beschikbaar is, nemen we de gehele gemeente mee in de analyse. Dit doen we voor zowel de vraag(raming) als het (plan)aanbod. Het overgrote deel van het huidige areaal bedrijventerreinen van Ede ligt bovendien binnen de zeven kilometerstraal. De bedrijventerreinen in Ede zijn veelal geclusterd rond de snelwegen A12 en A30. Het in zijn geheel meenemen van de gemeenten geeft daarmee dus geen vertekend beeld en geeft een zuiver beeld van de te verwachten behoefte.

Ten aanzien van de historische uitgiftedcijfers in Ede en Barneveld geldt dat is gekeken naar het gemiddelde over een langere periode. Het ging om de periode 2011-2020. Dit is dus niet een tijdelijke

trend, maar een gemiddelde over een langere periode. Niet valt in te zien dat het zou gaan om 'abnormale tijden'. Overigens is de periode 2011-2020 geüpdatet naar de periode 2013-2022. Het aandeel van het verzorgingsgebied binnen de regio FoodValley is daarmee gedaald van 85% naar 63%.

Ten aanzien van het onderscheid in type, grootte en milieuklasse van de bedrijven in het verzorgingsgebied geldt dat de Ladderonderbouwing is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 2.1.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 2.1.

---

## **2.4. Vraag onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking I**

---

### Inhoud zienswijze

*Voor lokale bedrijventerreinen in heel Foodvalley zal volgens het RPW 2017-2020 de totale ruimtebehoefte naar verwachting (op basis van Landelijke cijfers over uitgifte naar kavelomvang) tussen 10 en 15 ha liggen tot 2025. Deze lokale bedrijventerreinen omvatten relatief kleine kavels. In dit licht gezien lijkt de vraag naar 10 ha voor alleen Lunteren sowieso te groot.*

### Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van het onderscheid in type, grootte en milieuklasse van de bedrijven in het verzorgingsgebied geldt dat de Ladderonderbouwing is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 2.1.

Verder geldt dat de cijfers voor de vraag naar lokale bedrijventerreinen uit het RPW 2017-2020 zijn verouderd. De cijfers uit de Ladderonderbouwing zijn actueler. De cijfers uit het RPW 2022-2026 zijn het meest actueel. Deze actuele cijfers laten een nog fors hogere behoefte zien dan in de Ladderonderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is aangehaald.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 2.1.

---

## **2.5. Vraag onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking II**

---

### Inhoud zienswijze

*De "Laddertoets De Stroet Lunteren" van de STEC-groep zegt over de vraagbepaling: "Het marktaandeel van het verzorgingsgebied binnen de bedrijventerreinenmarkt in de regio Foodvalley is bepalend voor de verwachte vraag die toe te schrijven is aan het verzorgingsgebied." Dat lijkt een onjuiste redenering en schuurt met het doel van De Stroet voor MKB in en om Lunteren. Volgens de Laddertoets van STEC is het lokale marktaandeel 63% van de totale vraag voor heel Foodvalley. De berekening om tot deze 63% te komen is onjuist. Volgens STEC vraagt Foodvalley 118 ha - 166 ha waarvan volgens STEC dus 63% of ruim 74 ha - 105 ha voor rekening komt van De Stroet. Dat is niet geloofwaardig als je naar de kaart kijkt (zie figuur 2). Het verzorgingsgebied betreft voornamelijk agrarisch- en natuurgebied. Bovendien is in deze berekening alle vraag meegenomen, ook waar de Stroet niet geschikt voor is, zoals grootschalige logistieke bedrijfshallen (74 ha volgens "RPW FoodValley 2017"), kennisintensieve terreinen (21 ha volgens STEC "Behoeft kennisintensieve werklocaties Foodvalley 2030"), terreinen met een milieuklasse >3.1 (10 ha). Totaal is de vraag die ongeschikt is voor De Stroet 63% van 105 ha of 66 ha. Tot slot is in deze benadering als uitgangspunt alle vraag binnen heel Foodvalley genomen, óók van buiten het verzorgingsgebied. Dat is onjuist omdat het gaat om de vraag binnen het verzorgingsgebied. Verder moet opgemerkt worden dat volgens de provincie Gelderland binnen Foodvalley het aanbod de vraag overtreft. Zie hierover in Figuur 1 een kopie uit het Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley 2017-2020.*

### Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van het gebruik van cijfers van de hele gemeentes Ede, Barneveld en Renswoude wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.3.

Ten aanzien van het marktaandeel van 63% binnen FoodValley in een cirkel van 7 km rond Lunteren, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.3 en 2.7.

Ten aanzien van het onderscheid in type, grootte en milieuklasse van de bedrijven in het verzorgingsgebied wordt ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.3.

Ten aanzien van de opmerkingen dat het aanbod de vraag overstijgt, geldt dat de cijfers uit het RPW 2017-2020 zijn verouderd. De cijfers uit de Ladderonderbouwing zijn actueler. De cijfers uit het concept-RPW 2021-2025 waar reclamant 2 op een andere plek naar verwijst, zijn het meest actueel. Deze actuele cijfers laten een nog fors hogere behoefte zien dan in de Ladderonderbouwing wordt aangehaald.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 2.1.

---

## **2.6. Vraag onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking III**

---

#### Inhoud zienswijze

*Een betere benadering om de lokale vraag te inventariseren is door te werken van binnenuit het dorp naar buiten toe, tot de 7 km grens rond De Stroet. Het lijstje van inschrijvingen en intentieverklaringen van de projectleider van De Stroet lijkt daarvoor het meest betrouwbare uitgangspunt. Daar komt bij dat, op basis van jurisprudentie (Raad van State), gevestigde bedrijven op De Stroet, indien mogelijk, kleine uitbreidingen moeten kunnen doen zonder de noodzaak om te verhuizen. Daar is in 2015 circa 3,5 ha voor gevraagd en goedgekeurd door de gemeenteraad. Er zijn ook bedrijven die verhuizen van de huidige Stroet naar het uitbreidingsgebied. De vrijgekomen oppervlakten moet natuurlijk weer toegevoegd worden aan het aanbod. Voor de totale lokale vraag naar bedrijventerreinen in en om Lunteren kan het best worden uitgegaan van de intekenlijst van 13 ha die in het bezit is van het projectteam De Stroet. Die lijst moet eerst worden verminderd met bedrijven van buiten het verzorgingsgebied, zodat bedrijven uit het dorp Lunteren en haar omgeving overblijven, die samen ongeveer 9 ha omvatten. Het is echter de vraag hoe hard de inschrijving van geïnteresseerden zijn. Alleen als deze lijst kan worden ingezien, eventueel door een notaris, is deze lijst acceptabel als onderbouwing.*

#### Gemeentelijke reactie

Verplaatsing en mogelijke tijdelijke leegstand kan zich inderdaad op termijn voordoen. Ruimtelijke effecten daarvan worden in de Laddertoets afgewogen en op basis van o.a. behoeftecijfers zijn deze ruimtelijke effecten niet onaanvaardbaar.

Ten aanzien van de vrijgekomen oppervlakten die worden toegevoegd aan het aanbod geldt dat daar met vraag-aanbodverhoudingen rekening mee wordt gehouden. Inderdaad zal – als deze plekken vrij komen – dit deel uiteindelijk weer als aanbod moeten worden meegenomen. Net zo goed als dat de ingevulde percelen op de uitbreiding van de Stroet dan niet meer als aanbod hoeft te worden meegenomen.

In de onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking is gewerkt met recente onderzoeksgegevens. Deze onderzoeksgegevens bieden veel houvast, omdat op regionaal niveau naar de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen is gekeken, waardoor een meer integraal beeld ontstaat dan de situatie waarin bij individuele bedrijventerrein alleen naar lijsten met inschrijvingen wordt gekeken.

Verder geldt dat een lijst met gegadigden niet de onderbouwing voor de behoefte geeft, omdat de behoefte wordt gebaseerd op langjarige prognoses. Daarmee is deze minder afhankelijk van incidenten, individuen en (zachte) initiatieven. De lijst met gegadigden geeft daarentegen wel goed inzicht in hoe de huidige praktijk wordt ervaren, over de (mogelijke) aantrekkelijkheid van de locatie en geeft enigszins een lokale inkleuring van de vraag. Op de laatst door de initiatiefnemer gedeelde lijst (april 2021) hebben 64 bedrijven zich opgegeven als gegadigde. Hiervan zijn er 5 niet binnen 7 kilometer van Lunteren gevestigd (wel overigens allemaal binnen 10 kilometer van Lunteren). Deze bedrijven zijn echter wel maatschappelijk verbonden met Lunteren. Omdat het aantal gegadigden de maximaal uitgeefbare ruimte overschrijdt, hebben de initiatiefnemers aangegeven eerst te gunnen aan de bedrijven die daadwerkelijk uit Lunteren komen. De geanonimiseerde lijst is verder al gedeeld met reclamant 2.

Overigens heeft de gemeenteraad in 2015 geen plan goedgekeurd voor de uitbreiding van 3,5 hectare bedrijventerrein. Zie hiervoor hoofdstuk 1 van de toelichting op het bestemmingsplan.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

## **2.7. Aanbod onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking**

---

#### Inhoud zienswijze

*Met de berekening van STEC zijn wij het niet eens omdat:*

- *er geen rekening is gehouden met een groot deel van de 111 ha plancapaciteit die met het verstrijken van de jaren beschikbaar komt.*
- *alle vraag is meegeteld, ook de 66 ha die ongeschikt is voor De Stroet. Als we voor die ongeschiktheid corrigeren blijft een vraag over van 0-20 ha. Deze vraag komt pas met de jaren en kan gemakkelijk in worden voorzien als de 110 ha zachte capaciteit beschikbaar komt,*
- *een marktaandeel van 63% van heel Foodvalley voor Lunteren onrealistisch hoog is ingeschat,*
- *voor direct beschikbaar aanbod is alleen gekeken naar Barneveld en Ede, maar Veenendaal, Scherpenzeel en Renswoude liggen ook binnen het verzorgingsgebied.*

*Een correcte onderbouwing is als volgt:*

- *Uitgangspunt: voorzien in de behoefte aan bedrijfsruimte voor bedrijven uit Lunteren en omgeving, volgens de "Nota uitbreiding De Stroet 2019", de "Visie Werklocaties Foodvalley 2021" en de "Omgevingsvisie-2040."*
- *Verzorgingsgebied: 7 km rond De Stroet volgens de methodiek STEC-groep.*
- *Vraag: 9 ha op basis van een intekenlijst van de projectontwikkelaar, verminderd met bedrijven van buiten het verzorgingsgebied en de vrijval op de oude Stroet en gecontroleerd door een notaris.*
- *Aanbod: 19 ha direct uitgeefbaar en 111 ha plancapaciteit uitgeefbaar op termijn*
- *Behoefte: 0 ha (behoefte = vraag - aanbod).*

#### Gemeentelijke reactie

In het RPW 2017-2020 was het volgende overwogen:

"De categorie 'onherroepelijk aanbod' is in principe hard aanbod. Monitoring zal moeten uitwijzen of al dit aanbod voldoende tegemoetkomt aan de vraag, met andere woorden of het aanbod voldoende courant is. Verdere uitbreiding van het harde aanbod (categorie 'overig' en eventuele nieuwe initiatieven) is alleen mogelijk met onderbouwing van de urgentie en aantoonbare behoefte en met expliciete regionale afstemming in de regio FoodValley. Conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet voor dergelijke initiatieven ook worden aangetoond dat behoefte niet elders kan worden ingevuld (op bestaande bedrijventerreinen)."

In dit geval is sprake van 19,2 hectare onherroepelijk aanbod/hard planaanbod binnen het verzorgingsgebied. De genoemde 111 hectare is het totale aanbod (zowel hard, zacht als eventuele initiatieven). Niet-harde plannen moeten t.z.t. net zo goed een Laddertoets doorlopen en zijn nu geen concurrerend aanbod dat moet worden afgewogen. Verder geldt dat in het huidige RPW 2022-2026 de meest recente cijfers over het harde planaanbod zijn opgenomen.

Ten aanzien van het meerekenen van alle vraag, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.3.

Ten aanzien van het marktaandeel van 63% van heel FoodValley voor Lunteren, wordt ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.3.

Ten aanzien van de gemeentes Veenendaal en Scherpenzeel, geldt dat deze gemeentes buiten het verzorgingsgebied zijn gelegen. Het verzorgingsgebied bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede en Renswoude. Binnen deze drie gemeenten is enkel binnen Barneveld en Ede hard planaanbod beschikbaar. In Renswoude is dit niet beschikbaar. De overige genoemde gemeenten maken geen onderdeel uit van het verzorgingsgebied en worden dus in zowel de vraag- als aanbodkant niet meegewogen in het bepalen van de behoefte.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

## **2.8. Draagvlak**

---

### Inhoud zienswijze

*De mening van het dorp: de uitkomst van de digitale enquête die in november 2020 door de Dorpsraad Lunteren onder Lunteranen is gehouden, resulteerde in 64% van de 451 respondenten tegen de komst van de uitbreiding van De Stroet.*

### Gemeentelijke reactie

Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een ruimtelijk plan een ontwikkeling alleen mogelijk mag maken als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving bestaat.<sup>2</sup> Of voldoende draagvlak voor het plan bij de omwonenden bestaat is niet van doorslaggevende betekenis. Dit betekent niet dat het aspect draagvlak geen enkele rol speelt in de besluitvorming. Het streven naar draagvlak vormt een aspect dat zich vertaalt in de belangenafweging die het bevoegd gezag bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voorziene zonneveld dient te maken.<sup>3</sup>

Dit neemt niet weg dat, bijvoorbeeld op grond van gemeentelijk beleid, van een initiatiefnemer kan worden verlangd dat hij (specifieke) inspanningen verricht die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor de gewenste ontwikkeling. Het niet behoorlijk nakomen van een dergelijke verplichting kan voor het bestuursorgaan reden zijn de gewenste medewerking niet te verlenen.<sup>4</sup>

In dit geval hanteren wij als gemeente de vaste gedragslijn dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog voert. Wij vinden het namelijk belangrijk om te weten wat de omgeving van de plannen vindt. Ook voor de initiatiefnemer is dit belangrijk om in te schatten of de omgeving vragen en opmerkingen heeft over het plan. Door vooraf met de belanghebbenden in gesprek te gaan, kan de initiatiefnemer deze vragen beantwoorden en eventueel verwerken in het plan. Bij het bestemmingsplan vragen wij daarom aan de initiatiefnemer een kort verslag waarin staat:

- Wie zijn betrokken betrok in de omgevingsdialoog?
- Op welke manier is dit gedaan?
- Wat is de reactie van de verschillende personen?
- Hoe is met deze reacties in het plan omgegaan.

De omgevingsdialoog is een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemer. De omgevingsdialoog is echter geen resultaatsverplichting voor de initiatiefnemer. Er is in ons gemeentelijke beleid of vaste gedragslijn niet een harde randvoorwaarde neergelegd waaraan de consequentie is verbonden dat het plan niet mag worden vastgesteld als draagvlak ontbreekt. De vaste gedragslijn brengt de wens tot uitdrukking dat voldoende maatschappelijk draagvlak wordt verkregen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat hij zich inspanningen getroost om voldoende draagvlak te verwerven.<sup>5</sup>

In het onderhavige geval heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Zo heeft er in een vroeg stadium afstemming plaatsgevonden met omwonenden, maar ook met andere belanghebbenden. De geplaatste opmerkingen zijn meegenomen in het definitieve plan. Om extra draagvlak te creëren heeft de initiatiefnemer ook overleg gevoerd over de maatschappelijke tegenprestatie. De omgevingsdialoog is weergegeven in de separaat toegevoegde bijlage 'Omgevingsdialoog'. Uit dit document blijkt dat de initiatiefnemer zich redelijkerwijs voldoende heeft ingespannen om draagvlak te zoeken.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

<sup>2</sup> ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1781.

<sup>3</sup> ABRvS 20 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3917.

<sup>4</sup> ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4209.

<sup>5</sup> ABRvS 23 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3580.

---

## 2.9. Werkgelegenheid

---

### Inhoud zienswijze

*Een gevolg van De Stroet, dat niet is genoemd, is de behoefte aan woningbouw voor de ontstane werkgelegenheid. Van een medewerker van FoodValley kregen wij de volgende inschatting. Voor deze inschatting gebruiken we de volgende aannames:*

- *Er ontstaan met de tijd 50 banen per hectare (redelijk gemiddeld).*
- *We gaan ervan uit dat die nieuwe banen voor zo'n 50% door nieuwe inwoners moet worden ingevuld.*
- *We gaan ervan uit dat iedere nieuwe werknemer van buiten Lunteren gelijk staat aan de behoefte van 1 woning.*

*Daaruit volgt dat iedere nieuwe hectare bedrijventerrein circa 25 nieuwe woningen vraagt. De Stroet kan bij succes van de bedrijven dus om ruim 250 nieuwe woningen vragen. Bij 40 woningen per ha, zoals op de Hulakker, komt dit overeen met ruim 6 ha. Dit zijn woningen voor mensen die van buiten Lunteren moeten komen, wat schuurt met de Omgevingsvisie 2040. Dit is, voor zover wij hebben kunnen constateren niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*

### Gemeentelijke reactie

Ten eerste geldt dat het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Ede 2040. Hierbij wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 van de toelichting. De omgevingsvisie beschrijft de gewenste ontwikkelrichting voor de fysieke leefomgeving. Thema's als wonen, werken, recreatie, gezondheid en duurzame energie komen hierin aan bod. En er wordt een alles omvattende afweging gemaakt over wat kan en moet. Dat een bedrijventerrein kan leiden tot extra verhuizingen naar Lunteren is geen weigeringsgrond op grond van de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie is uitdrukkelijk ruimte gereserveerd voor 15 tot 20 hectare bedrijventerrein bij de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet. Daarnaast is in de omgevingsvisie uitdrukkelijk ruimte gereserveerd voor 950 tot 1.100 woningen in Lunteren. Beide doelstellingen gaan met elkaar samen en bijten elkaar niet.

Verder geldt dat De Stroet een lokaal bedrijventerrein is. Lokale bedrijventerreinen in de regio zijn bedoeld voor bedrijven met een lokale binding met de betreffende kern. Veel werknemers komen ook uit Lunteren of omgeving. Voor zover de werknemers verder weg wonen, geldt dat het in Nederland niet ongebruikelijk is dat werknemers een uur of meer reistijd hebben. Hierbij geldt dat Lunteren centraal is gelegen in Nederland en dat De Stroet goed wordt ontsloten via de snelweg A30. Hierdoor is het bedrijventerrein goed te bereiken voor werknemers die een stuk moeten reizen.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

## 2.10. Verkeer

---

### Inhoud zienswijze

*Het wordt gevaarlijk druk met de komst van De Stroet langs de Westzoom voor fietsers en scholieren, die twee keer de Westzoom moeten oversteken bij het bedrijventerrein! Nu al wordt de Westzoom beschouwd als gevaarlijk.*

### Gemeentelijke reactie

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een (nog te realiseren) rotonde op de kruising van de Postweg met de Westzoom en een verbinding met het bestaande bedrijventerrein via de Kauwenhoven. Hiermee wordt ook voorzien in de gewenste alternatieve ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein. De rotonde komt de verkeersveiligheid ten goede. Fietsers en voetgangers kunnen hier namelijk veilig oversteken, omdat zij in principe voorrang zullen krijgen op de rotonde.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

## 2.11. Groen

---

### Inhoud zienswijze

*De zichtbaarheid van het bedrijventerrein wordt niet opgelost met het camouflerende groen. Het terrein blijft voor meer dan 90% zichtbaar.*

#### Gemeentelijke reactie

Landschappelijke inpassing betekent niet dat het bedrijventerrein per definitie niet zichtbaar mag zijn. Er moet worden gezocht naar een passende zichtbaarheid in het landschap. Hierbij geldt dat op het bedrijventerrein bedrijven vanwege commerciële redenen juist zichtbaar willen zijn vanaf de openbare weg. Om die reden zijn er een aantal zichtlocaties opgenomen in het plan. De bedrijven op een zichtlocatie zijn belangrijk voor de entree van Lunteren. Daarom krijgen deze bedrijven bij de regels voor beeldkwaliteit extra aandacht.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

## **2.12. Toerisme**

---

#### Inhoud zienswijze

*De toeristische aantrekkelijkheid van de Poort-tot-de-Veluwe wordt ernstig geschaad. Het Wilke Dekker pad is ca. 200 meter lang en eindigt tussen de bedrijven. Het is bedoeld als de maatschappelijke tegenprestatie, maar heeft geen enkele recreatieve waarde voor de bewoners van Lunteren.*

#### Gemeentelijke reactie

In de huidige situatie is sprake van agrarisch gebied waar twee intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Dit agrarische gebied heeft geen toeristische waarde. In de toekomstige situatie is sprake van een bedrijventerrein dat landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast. Daarnaast wordt voor de bewoners van Lunteren een extra wandelpad gecreëerd. Per saldo ontstaat dus geen verslechtering, waardoor de toeristische aantrekkelijkheid niet onevenredig wordt aangetast.

Verder geldt dat het bedrijventerrein aan de westzijde van Lunteren is gesitueerd. De toeristische aantrekkingskracht van Lunteren bevindt zich daarentegen met name in het centrum van Lunteren en op de Veluwe.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

## **2.13. Doelgroep**

---

#### Inhoud zienswijze

*Omdat de doelgroep voor de uitbreiding overwegend uit de sectoren bouw en kleine industrie komt, is er geen sterke binding van de bedrijvigheid met het agrarisch Lunteren. Het is voor de doelgroep derhalve niet belangrijk of het gevestigd is op een bestaand terrein in de omgeving óf op de uitbreiding van De Stroet. Dat maakt de uitbreiding van De Stroet niet noodzakelijk.*

#### Gemeentelijke reactie

Een binding met het agrarische deel van Lunteren is niet noodzakelijk. Op een bedrijventerrein wordt juist ruimte gemaakt voor niet-agrarische bedrijven. Hierbij geldt dat in de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat solitaire bedrijvigheid, die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoort, in principe is uitgesloten in het (agrarisch) buitengebied.

Verder geldt dat De Stroet een lokaal bedrijventerrein is waar veel bedrijven zitten die sterk verbonden zijn aan de lokale gemeenschap. Bij deze bedrijven leeft de wens om hun bedrijfsuitbreidingen in of nabij het dorp te realiseren. Dit blijkt o.a. uit de lijst van geïnteresseerde bedrijven. Tot slot is de behoefte aan bedrijventerrein De Stroet aangetoond in de 'Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' die als bijlage aan de toelichting is gevoegd.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### 3. [...], hierna reclamant 3 (ontvangen op 18 juli 2022).

---

#### 3.1. Uitzicht

---

##### Inhoud zienswijze

*Door de bouwmogelijkheden uit het nieuwe bestemmingsplan zal ons vrije uitzicht komen te vervallen. Het bestemmingsplan leidt tot een enorme verstening waar we op uit gaan kijken.*

##### Gemeentelijke reactie

Er bestaat niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat de gemeente het belang dat reclamant 3 heeft bij het behoud van hun uitzicht moet betrekken in zijn belangenafweging. Dit belang is door de gemeente in zijn belangenafweging onderkend.<sup>6</sup> De gemeente heeft echter een zwaarder gewicht toegekend aan de belangen die zijn betrokken bij het realiseren van dit plan. Door dit plan worden algemene belangen gediend, zoals het stimuleren van voldoende lokale werkgelegenheid en het huisvesten van bedrijven op een hiervoor bestemd bedrijventerrein. Deze functiescheiding komt het woon- en leefklimaat ten goede en zorgt voor minder verrommeling.

Daarnaast is sprake van zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp en is de uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien van een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan. Voor de hoogte van de bedrijfspanden wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.3.

##### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

#### 3.2. Uitritten, overkappingen en activiteiten groenbestemming

---

##### Inhoud zienswijze

*Ook komt er een extra weg tegenover ons te liggen, deze ligt dan tussen de twee genoemde bouwvlakken op een afstand van circa 40 meter vanaf de voorgevel. De groenstrook die tussen onze woning en het bedrijventerrein komt mogen uitwegen hebben met een breedte van 10 meter. Deze mogelijkheid betekent dat er veel voertuigbewegingen gaan plaatsvinden voor onze woning met instraling in de woning van koplampverlichting van voertuigen.*

*Ook staat het bestemmingsplan toe dat er bouwwerken geen gebouwen zijnde in de groenstrook geplaatst mogen worden geplaatst. De oppervlakte van maximaal één overkapping mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 5 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. Dit betekent dat bebouwing nog dicht bij ons komt te staan en met een maximale hoogte van 6 meter. Al ons bestaande vrije uitzicht komt dan te vervallen.*

*In de groenbestemming kunnen veel bestemmingen met activiteiten plaatsvinden die ons uitzicht verminderen. Al met al is de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein De Stroet voor ons zeer nadelig. Daarnaast zien wij ook dat er een behoorlijke waardevermindering van onze woning op zal treden door de komst van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Stroet. Wij zouden graag zien dat in de Enkelbestemming groen er geen mogelijkheden worden opgenomen om een uitweg te realiseren en dat er geen bebouwing van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de groenstrook mogen worden geplaatst.*

##### Gemeentelijke reactie

Volgens de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan is het niet de bedoeling dat er uitritten worden gemaakt als ontsluiting van de Postweg. Dit is verwerkt in artikel 3.4, onder h, artikel 4.4, onder h, artikel 5.4, onder h, artikel 6.4, onder h en artikel 7.4, onder h van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Hierin is het volgende opgenomen:

in- en uitritten zijn alleen toegestaan als ze, eventueel via de bestemming 'Groen', aansluiten op gronden met de bestemming 'Verkeer' uit het plangebied van dit bestemmingsplan;

---

<sup>6</sup> ABRvS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2861.

Echter, om de instandhouding van de groenstructuur beter te kunnen waarborgen, is de bepaling in artikel 7.1, onder c (voorheen: artikel 8.1, onder c) van de planregels herschreven, waardoor toegangswegen en uitwegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen niet meer binnen de gehele bestemming 'Groen' zijn toegestaan. In plaats daarvan is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen waarin staat dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een in- en uitrit is toegestaan ten behoeve van een bouwperceel op een aangrenzende bestemming, met dien verstande dat maximaal één in- en uitrit is toegestaan per bouwperceel. Bovendien worden de bepalingen in artikel 3.4, onder h, artikel 4.4, onder h, artikel 5.4, onder h en artikel 7.4, onder h van de planregels geschrapt en vernummerd, omdat in- en uitritten niet meer binnen de gehele bestemming 'Groen' zijn toegestaan. In artikel 6.4, onder h van de planregels is verduidelijkt dat een ontsluiting voor wandelaars en fietsers wel is toegestaan aan de oostzijde van het bouwperceel.

Ten aanzien van de overkappingen geldt dat sprake is van een standaardregel in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In dit geval zijn geen overkappingen voorzien in de groenstrook, waardoor deze regel wordt aangepast. Overkappingen binnen de bestemming 'Groen' zullen worden uitgesloten.

Ten aanzien van het toegestane gebruik binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen', geldt dat de groenbestemming is gegeven aan de aaneengesloten groenstroken en de groenstructuur binnen het plangebied. De bestemming 'Groen' is primair bedoeld voor groenvoorzieningen en bermen. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Zoals hierboven al is geschetst, zullen uitritten alleen op een beperkt aantal plekken worden toegestaan. Het toegestane gebruik binnen de groenbestemming is overwegend extensief van aard. De toegestane bouwwerken, geen gebouw zijnde, staan ten dienste van dit overwegend extensieve gebruik.

Ten aanzien van de gestelde waardevermindering geldt dat het belanghebbenden altijd vrijstaat om een planschadeverzoek in te dienen na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan. In zijn belangenafweging kent de gemeenteraad meer gewicht toe aan het algemene belang om aan de behoefte aan uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein te voldoen dan aan het belang van een eventuele waardevermindering. Hier komt bij dat de gemeente met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat mogelijke planschade geheel voor zijn rekening komt.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De bepaling in artikel 7.1, onder c (voorheen: artikel 8.1, onder c) van de planregels is herschreven, waardoor toegangswegen en uitwegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen niet meer binnen de gehele bestemming 'Groen' zijn toegestaan. In plaats daarvan is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen waarin staat dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een in- en uitrit is toegestaan ten behoeve van een bouwperceel op een aangrenzende bestemming, met dien verstande dat maximaal één in- en uitrit is toegestaan per bouwperceel. Bovendien worden de bepalingen in artikel 3.4, onder h, artikel 4.4, onder h, artikel 5.4, onder h en artikel 7.4, onder h van de planregels geschrapt en vernummerd, omdat in- en uitritten niet meer binnen de gehele bestemming 'Groen' zijn toegestaan. In artikel 5.4, onder i (voorheen: artikel 6.4, onder h) van de planregels is verduidelijkt dat een ontsluiting voor wandelaars en fietsers wel is toegestaan aan de oostzijde van het bouwperceel. Verder zijn overkappingen binnen de bestemming 'Groen' uitgesloten.

---

## **3.3. Stikstof**

---

### Inhoud zienswijze

*De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft tot gevolg dat de stikstofdepositie toeneemt zowel door de bouwactiviteiten, het energieverbruik dat toeneemt en de toename van verkeer. Een te hoge concentratie stikstofverbindingen heeft op verschillende vlakken nadelige effecten o.a. gezondheid, voedselproductie en natuur.*

### Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van de toelichting.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

#### **4. Anonieme zienswijze, hierna reclamant 4 (ontvangen op 20 juli 2022).**

---

##### **4.1. Groene zone langs de Westzoom en Postweg**

---

###### Inhoud zienswijze

*De groene zone langs de Westzoom en de Postweg is veel te smal. Een visualisatie mist. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt (entree naar het dorp) en de goede ruimtelijke ordening is dit ongewenst.*

###### Gemeentelijke reactie

Het stedenbouwkundig plan voorziet langs de Postweg in een entreefunctie van het dorp door zichtlocaties voor bedrijven met daarvoor een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing. Langs de Westzoom komt een zone met een speciale vorm van bedrijvigheid (kleinschalig) en wonen. De percelen krijgen aan de Westzoom de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Dat betekent dat aan de Westzoom uitsluitend woonfuncties mogen worden gerealiseerd. Alleen op het westelijke deel van het perceel is de functie bedrijvigheid toegestaan. Aan deze zijde is ook de ontsluiting van het perceel gesitueerd, waardoor bedrijfsactiviteiten zich geheel beperken tot het westelijke deel van het perceel. De woonfunctie sluit aan op de woonfuncties ten oosten van de Westzoom. De woonfunctie wordt gecombineerd met een landschappelijke inpassing van het wonen aan de Westzoom. De woonwerkkavels worden opgedeeld in drie kleinere clusters door groene zones met houtsingels tussen de woonpercelen. Op deze manier vindt het bedrijventerrein De Stroet een passende aansluiting bij de bestaande dorpsrand aan de oostkant van de Westzoom.

###### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

##### **4.2. Verkeerontsluiting**

---

###### Inhoud zienswijze

*De ontsluiting van het bedrijventerrein bij de kruising Westzoom en Klomperweg is erg ongewenst. De verkeerssituatie is nu al slecht. Een ontsluiting meer in de richting van de A30 past veel beter.*

###### Gemeentelijke reactie

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een (nog te realiseren) rotonde op de kruising van de Postweg met de Westzoom en een verbinding met het bestaande bedrijventerrein via de Kauwenhoven. Hiermee wordt ook voorzien in de gewenste alternatieve ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein. De rotonde komt de verkeersveiligheid ten goede. Fietzers en voetgangers kunnen hier namelijk veilig oversteken.

De rotonde is overzichtelijk voor de verkeersdeelnemers. Een ontsluiting dicht bij de A30 is minder gewenst, omdat vanwege het bochtige gedeelte van de Postweg vanaf de ontsluiting minder zicht is op het verkeer van de Postweg. Daarnaast staan er bomen die het zicht belemmeren en valt dit deel van de Postweg buiten de bebouwde kom waar harder gereden mag worden.

###### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

##### **4.3. Groene strook zuidzijde**

---

###### Inhoud zienswijze

*De groene strook aan de zuidzijde van het bedrijventerrein moet worden doorgetrokken tot aan de Westzoom voor een betere en groenere inpassing van het bedrijventerrein.*

###### Gemeentelijke reactie

De groenzone aan de zuidzijde van het plangebied is noodzakelijk vanwege ecologische maatregelen. Daarnaast is de groenzone benut om de maatschappelijke tegenprestatie uit te kunnen voeren in de vorm van het aanleggen van een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer langs de Lunterse Beek

tussen de Westzoom en het Hullerpad. Dit is ruimtelijk relevant en biedt een meerwaarde voor de omgeving.

Naast bovengenoemde maatregelen vindt in het plangebied reeds een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats. Hierbij wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan en het stedenbouwkundig plan die als bijlagen aan de regels zijn gevoegd. Hoewel de landschappelijke inpassing verbeterd had kunnen worden door een extra groene inpassing, is de huidige inpassing reeds voldoende om de ruimtelijke ontwikkeling te kunnen dragen. Een extra groene inpassing is dus niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

#### **4.4.      Uitbreiding niet passend**

---

##### Inhoud zienswijze

*Een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein past niet in Lunteren. Het leidt tot een verdere toename van verkeer van en naar onder andere Ederveen en daarbij optredende overlast.*

##### Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 4.11 van de toelichting.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

#### **4.5.      Wet natuurbescherming**

---

##### Inhoud zienswijze

*Ten aanzien van de Wet natuurbescherming wordt geen duidelijkheid geboden of er een vergunning nodig is voor de aanleg en het hebben van het bedrijventerrein. Er zitten meerdere soorten die beschermd zijn op basis van de Habitatrichtlijn. Het is vereist om voorafgaand aan de mogelijke vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid te geven of de activiteit vergunbaar is op basis van de Wet natuurbescherming, dit kan alleen door in overleg te gaan met het bevoegd gezag i.k.v. de Wet natuurbescherming. In de stedenbouwkundige visie staat dat de maatregelen zullen worden besproken met de provincie en dat de benodigde ontheffingen zullen hiervoor worden aangevraagd, dit blijkt nog niet het geval.*

##### Gemeentelijke reactie

De vragen of voor de uitvoering van het plan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover hij in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.<sup>7</sup>

In dit geval zijn er meerdere ecologische quickscans uitgevoerd, waarbij o.a. naar gebiedsbescherming en soortenbescherming is gekeken. Verder zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. Zie de bijlagen 12 t/m 20 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de aangetroffen beschermde diersoorten (sperwer, steenuil, huismus, vleermuizen en de das) wordt een ontheffingsprocedure bij de provincie Gelderland opgestart. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en mitigerende maatregelen is het aannemelijk dat de Wnb op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

<sup>7</sup> ABRvS 6 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:7.

---

## 4.6. Stikstof

---

### Inhoud zienswijze

*Bij mogelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet de berekening zijn gebaseerd op de laatste versie van Aerius. In het najaar volgt een nieuwe release van Aerius. De aanleg van het bedrijventerrein is niet betrokken bij de stikstofberekening. Een verwijzing naar het vrijstellingsbesluit is niet voldoende aangezien het bekend is dat dit vrijstellingsbesluit met alle waarschijnlijkheid op korte termijn wordt vernietigd door de Afdeling. Het is een effect wat in ieder geval in beschouwing had moeten worden genomen in de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Iedere Lunteraan is hierin belanghebbend gezien de Natura2000 status en oprichtingsacte van het Lunters Buurtbos. Niet aannemelijk is gemaakt dat de interne saldering is gebaseerd op een in het verleden verleende toestemming op basis van Wet natuurbescherming of voorganger van deze wet. Tevens is niet aannemelijk gemaakt dat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze waarop de interne saldering is uitgevoerd.*

### Gemeentelijke reactie

Bij de gebruikte Aerius-berekening is destijds de meest recente versie gebruikt. Bovendien gold ten tijde van het ontwerpbesluit dat de partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor bouwen, slopen en aanleggen (uit artikel 2.9a Wnb jo. artikel 2.5 Bnb) gebruikt kon worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan dient om bepaalde bouwactiviteiten of de aanleg of wijziging van werken mogelijk te maken, zal voor dit onderdeel van het plan kunnen worden verwezen naar het feit dat al een beoordeling door de wetgever heeft plaatsgevonden die een partiële vrijstelling voor de bouwfase van het project heeft vastgesteld. Als gevolg daarvan kan bij de beschouwing van de stikstofemissies wat betreft de bouwfase gebruik worden gemaakt van de onderbouwing in de toelichting van het besluit.<sup>8</sup> Op 2 november 2022 heeft de Raad van State de partiële bouwvrijstelling buiten toepassing verklaard.<sup>9</sup> Hierdoor is de bouwfase alsnog onderzocht. In het nieuwe stikstofdepositieonderzoek is zowel de bouwfase als gebruiksfase onderbouwd. Uit de nieuwe onderbouwing blijkt dat nog steeds wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.

Verder geldt dat de Wnb in de artikelen 2.7, eerste lid en 2.8, een afzonderlijk toetsingskader bevat voor plannen die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Daarnaast is op grond van artikel 2.7, tweede lid, een natuurvergunning vereist voor projecten die significante gevolgen kunnen hebben. De bepalingen in de Wnb over de bescherming van Natura 2000-gebieden verschillen op dit punt van de bepalingen over de bescherming van soorten. Voor soorten is niet in een afzonderlijk toetsingskader voorzien dat van toepassing is bij de vaststelling van een plan. Omdat voor Natura 2000-gebieden wel is voorzien in een afzonderlijk toetsingskader voor plannen hoeft bij plannen niet te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot een mogelijk vereiste natuurvergunning.<sup>10</sup> De gemeenteraad is het bevoegd gezag bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van vooroverleg is de provincie Gelderland geraadpleegd. De provincie Gelderland heeft geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de stikstofonderbouwing. Daarnaast geldt voor intern salderen sinds 1 januari 2020 geen vergunningplicht meer op grond van de Wet natuurbescherming.<sup>11</sup>

Ten aanzien van de interne saldering wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 6.1 en 6.3 en naar de 'Voortoets stikstofdepositie' die als bijlage aan de toelichting is gevoegd.

### Conclusie

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State waarin de partiële bouwvrijstelling buiten toepassing is verklaard, is de bouwfase alsnog onderzocht. In het nieuwe stikstofdepositieonderzoek is zowel de bouwfase als gebruiksfase onderbouwd. Uit de nieuwe onderbouwing blijkt dat nog steeds wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.

---

## 4.7. Waardevermindering

---

### Inhoud zienswijze

---

<sup>8</sup> Stb. 2021, 287, p. 38.

<sup>9</sup> ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159.

<sup>10</sup> ABRvS 30 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2318.

<sup>11</sup> ABRvS 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71.

*Ik vrees een aanzienlijke waardevermindering van onze woning vanwege een verslechtering van ons woon- en leefmilieu.*

#### Gemeentelijke reactie

Het staat belanghebbenden altijd vrij om een planschadeverzoek in te dienen na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan. In zijn belangenafweging kent de gemeenteraad meer gewicht toe aan het algemene belang om aan de behoefte aan uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein te voldoen dan aan het belang van een eventuele waardevermindering. Hier komt bij dat de gemeente met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat mogelijke planschade geheel voor zijn rekening komt.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **5. [...], hierna reclamant 5 (ontvangen op 20 juli 2022).**

---

#### **5.1. Zichtbaarheid**

---

##### Inhoud zienswijze

*Toen ons pand in 2013 gebouwd werd is er door de gemeente Ede aangegeven dat, omdat het pand op een zichtlocatie stond, het vanaf de snelweg zichtbaar moest wezen en de uitstraling hebben van industrie, juist nu wordt zonder overleg een deel van dit zicht weggenomen en geblokkeerd door een groenwal. Wij rekenen voor het deel dat we nu onzichtbaar zijn vanaf de snelweg A30 op een realistische compensatie.*

##### Gemeentelijke reactie

Ten zuiden van het pand van reclamant 5 wordt een ecologische zone ingericht binnen de groenbestemming. De ecologische zone is nodig ter versterking van de ecologische waarden, zodat aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan. Zie paragraaf 4.5 van de toelichting.

Ten zuiden van het pand van reclamant wordt een ecologische zone ingericht zoals is voorgeschreven in het bijgevoegde ecologisch mitigatieplan. Dit mitigatieplan voorziet in natuurdoeltypen die een versterking vormen van het aangetaste leefgebied van beschermde diersoorten zoals steenuil, sperwer, huismus, vleermuizen, kleine marterachtigen en das. De compensatie van leefgebied komt vrij nauw. Dit betekent dat er vanwege het ecologische belang geen wijzigingen mogelijk zijn.

Bovendien bestaat er niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat de gemeente het belang dat reclamant 5 heeft bij het behoud van hun uitzicht moet betrekken in zijn belangenafweging. Dit belang is door de gemeente in zijn belangenafweging onderkend.<sup>12</sup> De gemeente heeft echter een zwaarder gewicht toegekend aan de belangen die zijn betrokken bij het realiseren van dit plan. Door dit plan worden algemene belangen gediend, zoals het stimuleren van voldoende lokale werkgelegenheid en het huisvesten van bedrijven op een hiervoor bestemd bedrijventerrein. Deze functiescheiding komt het woon- en leefklimaat ten goede en zorgt voor minder verrommeling. Bovendien is de gehele Stroet (inclusief bedrijfspand reclamant 5) nagenoeg niet zichtbaar vanaf de snelweg door de bestaande landschappelijke inpassing van de A30 en de houtsingelstructuur langs de westzijde van de Stroet.

Daarnaast is sprake van zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp en is de uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien van een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan. Voor dit onderdeel is met name het ecologisch mitigatieplan van belang.

Ten aanzien van de compensatie geldt dat het belanghebbenden altijd vrijstaat om een planschadeverzoek in te dienen na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan. In zijn belangenafweging kent de gemeenteraad meer gewicht toe aan het algemene belang om aan de behoefte aan uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein te voldoen dan aan het belang van een eventuele waardevermindering. Hier komt bij dat de gemeente met de aanvrager van de

---

<sup>12</sup> ABRvS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2861.

bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat mogelijke planschade geheel voor zijn rekening komt.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

### **5.2.      Compensatie oude gedeelte**

---

#### Inhoud zienswijze

*Wij vragen ons af waarom het bouwen van de uitbreiding ten koste moet gaan van het oude gedeelte door juist bij het oude gedeelte te compenseren met groen e.d. voor de nieuwbouw op het nieuwe gedeelte. Ook burgers dienen bij nieuwbouw compensatie te regelen nu wordt er door de gemeente naar de projectontwikkelaars gewezen en wij worden niet geïnformeerd en geholpen. Ons pand is nu vanaf de achterkant zichtbaar voor iedereen die er wandelt, de te grote sociale controle i.c.m. een bepaald stuk bedrijfs-privacy wordt geschaad compensatie in vorm van de bij bezwaar 5.5 te noemen keerwand lijkt ons op zijn plek.*

#### Gemeentelijke reactie

De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Stroet gaat niet ten koste van het bestaande bedrijventerrein. Ten aanzien van de belangenafweging wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.1.

Ten aanzien van de bedrijfsprivacy en de sociale controle geldt dat het nieuwe bestemmingsplan weliswaar zorgt voor een nieuw wandelpad als maatschappelijk tegenprestatie, maar in de huidige situatie kan het bedrijfspand ook al worden benaderd door auto's, fietsers en voetgangers. Daarnaast is dit bezwaar van reclamant 5 moeilijk te rijmen met zijn bezwaar onder zienswijze 5.1 dat de zichtlocatie van zijn bedrijfspand wordt aangetast. De voetgangers die van het wandelpad gebruik zullen maken zorgen juist voor een versterking van de zichtlocatie. Hierbij geldt dat de bedrijfsnaam van het bedrijfspand vanaf de snelweg A30 nagenoeg niet leesbaar is, terwijl de bedrijfsnaam vanaf het wandelpad wel leesbaar zal zijn.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

### **5.3.      Financiële compensatie**

---

#### Inhoud zienswijze

*Waarom krijgt onze achterbuurman compensatie voor het land dat hij inlevert en wordt ons als aangrenzende niks gevraagd? Doordat wij slecht bij het plan betrokken zijn kost het ons nu een onevenredig aantal uren omdat het geheel al in een vergevorderd stadium is. Verder komen alle acties vanuit onze kant. Redelijkerwijs lijkt het ons vanzelfsprekend dat wij de extra uren die we gemaakt hebben door onzorgvuldige en onduidelijke informatieverstrekking vergoed krijgen.*

#### Gemeentelijke reactie

De achterbuurman van reclamant 5 heeft een financiële compensatie gekregen, omdat op de gronden van deze achterbuurman een landschappelijk inpassing plaatsvindt. Hierdoor kan de achterbuurman deze gronden deels niet meer gebruiken.

Verder geldt dat het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer is om de omgevingsdialoog met belanghebbenden te voeren. De gemeente heeft geen verplichting om een omgevingsdialoog te voeren. De gemeente kan hiervoor dus ook niet aansprakelijk worden gesteld. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 2.8.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

### **5.4.      Water**

---

#### Inhoud zienswijze

*Is er een berekening bekend van de hoeveelheid water die bij hevige buien door de beek en duikeronderdoorgang bij het Hullerpad komt stromen? Onze angst is dat bij hevige regenval ons perceel onder water komt te staan. Als oplossing denk wij aan een grotere duiker. Voordat deze berekening en de verwerking van het water bekend is kunnen wij niets anders als bezwaar maken tegen dit ontwerp. Verder willen we in aansluiting hierop vriendelijke verzoeken of u de hoogte van de grondkerende wal plus de begroeiing kenbaar wilt maken. Als laatste willen we u vragen of er voor het bestaande en nieuwe groen (met name achter ons pand) voor aanleg een onderhoudsplan kan worden verstrekt aan ons.*

#### Gemeentelijke reactie

Er zijn berekeningen uitgevoerd. Hierbij wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van de toelichting en de bijlagen 22 t/m 26 van de toelichting. Het hemelwater zal tot 60 mm per m<sup>2</sup> op het eigen terrein van de Stroet IV gehouden worden. Dit is conform de bergingseis uit de 'Beleidsregels Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013'.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

### **5.5. Betonnen keerwand**

---

#### Inhoud zienswijze

*Mede om ons terrein tegen het bij bezwaar 5.4 genoemde water te beschermen, maar ook om de inbraakgevoeligheid te verlagen stellen wij voor dat de gemeente Ede ons een vergunning geeft om langs de beekzijde van ons perceel een 3 meter hoge betonnen keerwand te plaatsen. Door het pad en groen wat erachter moet gaan komen wordt de toegankelijkheid voor inbrekers groter als hij nu is, door het plaatsen van de keerwand wordt dit voorkomen.*

#### Gemeentelijke reactie

De gronden langs de beekzijde zijn in eigendom van de gemeente en zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Op deze gronden is geen erfafscheiding toegestaan. Op eigen terrein en op de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' (van het bestemmingsplan 'Lunteren') is achter (het verlengde van) de voorgevel een erfafscheiding van maximaal 2 m hoogte toegestaan. Een dergelijke afscheiding kan dusdanig worden vormgegeven dat zij voldoende inbraakwerend zal zijn. Daarnaast zijn naast een erfafscheiding ook andere inbraakwerende maatregelen mogelijk, zoals camerabeveiliging.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

### **5.6. Algehele gang van zaken**

---

#### Inhoud zienswijze

*Een ambtenaar van de gemeente heeft in een telefoongesprek van 2 of 3 weken geleden aangegeven dat zij de projectontwikkelaars nogmaals zou benadrukken om met ons in gesprek te gaan, wat overigens niet gebeurd is. Ons ultimatum voor een gesprek was vorige week woensdag, maar tot op heden is er niks vernomen. De ambtenaar van de gemeente heeft ons toen toegezegd dat ze dit ultimatum ook aan de projectontwikkelaars bekend zou maken. Wat verder vreemd was dat zij de projectontwikkelaar bij zijn voornaam noemde, dit duidt voor ons op een meer dan alleen maar professionele samenwerking en de partijdigheid van de medewerkers van de gemeente Ede.*

#### Gemeentelijke reactie

Het is de verantwoording van de initiatiefnemer om de omgevingsdialoog met belanghebbenden te voeren. De gemeente heeft geen verplichting om een omgevingsdialoog te voeren. De gemeente toetst alleen of het uitgewerkte plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 2.8.

Verder leidt de omstandigheid dat een projectontwikkelaar bij zijn voornaam wordt genoemd niet tot een schijn van een partijdigheid.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> ABRvS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2893.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **6. Stichting Milieuwerkgroepen Ede, [...], hierna reclamant 6 (ontvangen op 20 juli 2022).**

### **6.1. Rekenresultaat**

#### Inhoud zienswijze

*Het is voor ons niet na te rekenen dat zo'n groot project van een agrarisch perceel met vee naar een bedrijfsterrein met verschillende bedrijven en extra intensiteit van verkeer een stikstof-depositie oplevert die precies hetzelfde is als de referentiesituatie (om precies te zijn 0.000028 % lager). Hier zijn aannames gebruikt, die voor ons niet te controleren zijn, maar die wel een opvallend resultaat geven.*

#### Gemeentelijke reactie

In de rapportage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor de plansituatie en referentiesituatie beschreven. Hieruit volgt dat de emissies van NO<sub>x</sub> ten gevolge van het plan toenemen met 2.571,6 kg/j en dat de emissies van NH<sub>3</sub> afnemen met 870,4 kg/j. Omdat de emissies van NH<sub>3</sub> dichterbij bij de bron neerslaan dan de emissies van NO<sub>x</sub> (deze stoffen hebben dus elk een ander verspreidingspatroon) is het wel degelijk mogelijk dat binnen de rekenafstand de bijdragen van het plan kan worden gesaldeerd met de referentiesituatie ondanks het grote verschil in emissie tussen de twee situaties.

Het percentage van 0.000028 % is gebaseerd op de locatie met de hoogste totale depositie (achtergronddepositie + planbijdrage). Dit geeft dus een afname van de depositie ten opzichte van de depositie van alle stikstofbronnen in Nederland en het buitenland en geeft dus logischerwijs een zeer klein getal.

Het door reclamant 6 genoemde verschil, is het verschil (afname van 0,02 mol/ha/j) op één bepaald hexagoon waar de hoogste depositie (achtergronddepositie daarin meegenomen) in optreedt van alle hexagonen die 'geraakt' worden door de berekening. De betreffende hexagoon ligt nabij de Jhr. Dr. C.J. Sandbergweg 31 in Ermelo. Door de grote afstand tot het plangebied is het verschil hier klein. Het verschil in stikstofdepositie is niet in één getal of percentage uit te drukken, dat verschilt per hexagoon. Op de hexagonen nabij de ontwikkeling vindt een veel grotere verbetering plaats.

Het bestaand gebruik bij het ontwerpbestemmingsplan was ingevoerd conform de geldende natuurvergunning voor het bedrijf Postweg 95. In de geactualiseerde voortoets stikstofdepositie is voor de bestaande planologische situatie uitgegaan van de metingen. Het toekomstig gebruik is ingevoerd conform de uitgangspunten zoals onderbouwd in de geactualiseerde voortoets stikstofdepositie. Bovendien is de uiteindelijke oppervlakte aan uit te geven kavels ca. 10,25 ha in plaats van ca. 10,8 ha, waarmee ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is gerekend. De stikstofdepositie valt in werkelijkheid dus nog lager uit dan berekend in het ontwerpbestemmingsplan.

Om meer inzicht te geven in de uitgangspunten, zijn de memo met verkeerscijfers en de verdeling van de verkeerscijfers opgenomen als bijlagen in de voortoets stikstofdepositie.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Om meer inzicht te geven in de uitgangspunten, zijn de memo met verkeerscijfers en de verdeling van de verkeerscijfers opgenomen als bijlagen in de voortoets stikstofdepositie.

### **6.2. Natuurvergunning voor bestaande situatie**

#### Inhoud zienswijze

*In het gebruikte rekenmodel zijn voor de referentiesituatie gegevens gebruikt van ammoniak (NH<sub>3</sub>)-emissie van de toenmalige veebedrijven op het terrein op basis van het aantal dieren volgens de verleende natuurvergunning. Het is voor de SME op dit moment onduidelijk of er wel een natuurvergunning is verleend.*

### Gemeentelijke reactie

Voor de veehouderij is op 26 september 2013 een Natuurbeschermingswetvergunning verleend voor stikstofdepositie vanwege het houden van vee (zaaknummer 2013-008448). In de geactualiseerde voortoets stikstofdepositie is voor de bestaande planologische situatie uitgegaan van de metellingen.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

## **6.3. Afstand verkeersbewegingen**

---

### Inhoud zienswijze

*Voor de toenemende verkeersintensiteit vanwege de toekomstige situatie wordt uitgegaan van 2910 verkeersbewegingen per etmaal volgens een bepaalde verdeling over de 3 mogelijke routes. Voor de trajecten in ieder van de 3 richtingen wordt slechts 250 meter aangehouden voor de berekening van de emissie van het verkeer. Dit is principieel onjuist!*

*In de regel wordt het verkeer meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. Het bureau SRO geeft aan dat er een uitgangspunt is gehanteerd dat door de Provincie Gelderland gebruikt wordt en door de Gemeente Ede is geaccordeerd, zijnde een afstand van 250 meter op een weg buiten de bebouwde kom. Dit zou onafhankelijk zijn van hoeveelheid en type verkeer, ook onafhankelijk zijn van verdunning van het verkeer bij kruisingen of andere interacties en niet, zoals omschreven in de AERIUS-handleiding en instructies, tot "het moment dat het verkeer zich niet meer onderscheidt van het overige verkeer". Er zijn daarentegen geen andere recente voorbeelden te vinden van AERIUS-berekeningen in de Provincie Gelderland die voor verkeerstromen 250 meter aanhouden en er zijn ook geen regels te vinden waaruit zou blijken dat dit een "uitgangspunt" (zoals wordt beweerd) zou zijn.*

*Wij zijn van mening dat de AERIUS-instructies heel duidelijk zijn en dat daarom de extra emissies van de verkeersbewegingen moeten worden meegenomen tot de oprit van de A30, tot de kruising van de N224 bij Ede en tot de kruising Barneveldseweg/Meulunterseweg in Lunteren. Want dat zijn de afstanden van waaraf er een relatief grote verdunning van het verkeer heeft plaatsgevonden tot enkele procenten van het bestaande verkeer. Een herberekening van wegemissies op basis van 500 m heen en 500 m terug naar A30 (route 1), 1600 m heen en 1600 m terug naar kruising Barneveldseweg/Meulunterseweg (route 2) en 5400 m heen en 5400 m terug naar kruising Lunterseweg/N224 (route 3) volgens dezelfde verkeersverdeling als de voortoets stikstofdepositie leidt tot een verhoging van 67% van de NOx-emissie en 66% van de NH3-emissie ten opzichte van de gegevens in de voortoets stikstofdepositie.*

*De hogere emissies zullen ongetwijfeld leiden tot hogere deposities van stikstof in de Natura 2000-gebieden indien deze waarden worden ingevoerd in AERIUS. En daarom zal de stikstofbijdrage van het project De Stroet significant hoger zijn dan de referentiesituatie. De SME is van mening dat de stikstofberekeningen opnieuw moeten worden uitgevoerd en wel op basis van de regels zoals die landelijk worden gehanteerd bij berekeningen door middel van AERIUS op het gebied van emissie en depositie van stikstofverbindingen en niet een willekeurige afstand te nemen voor verkeersbewegingen van en naar het te ontwikkelen gebied (zodanig dat de toename op nul uitkomt).*

### Gemeentelijke reactie

Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn de stikstofberekeningen geactualiseerd. Gebruik is gemaakt van AERIUS Calculator 2022, zoals beschikbaar gekomen op 26 januari 2023. Daarbij is de modellering van de stikstofbronnen ook in overeenstemming gebracht met de Instructie gegevensinvoer AERIUS-versie 2022 (hierna: 'Instructie'). Dat geldt ook voor het wegverkeer. Het wegverkeer afkomstig van het bedrijventerrein is in de nieuwe stikstofberekeningen meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezig verkeer, conform paragraaf 2.5.2 van de Instructie. Dit leidt er onder meer toe dat het wegverkeer tot aan de snelweg is gemodelleerd. Ook de lijnbronnen die zien op het oostelijk verkeer op de Postweg (richting de Dorpsstraat) en het wegverkeer op de Westzoom zijn daardoor aanzienlijk langer gemodelleerd.

Uit de geactualiseerde stikstofberekeningen volgt evenwel dat deze wijziging van de stikstofmodellering er niet toe leidt dat sprake is van een stikstoftoename op het Natura 2000-gebied.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Het wegverkeer afkomstig van het bedrijventerrein is in de nieuwe stikstofberekeningen meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezig verkeer. Hiervoor is gebruik gemaakt van een uitgebreide verdeling van de verkeerscijfers.

---

## **6.4. Passende beoordeling**

---

### Inhoud zienswijze

*Als een bestemmingsplan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden, dan moet een passende beoordeling worden gemaakt (zie ook de artikelen 2.7 en 2.8 Wet natuurbescherming). Dat is het geval als een plan voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen die ten opzichte van de referentiesituatie significante gevolgen kunnen hebben. Indien dat stikstof neerslaat op beschermde Natura 2000-gebieden, is voor het plan of project een toestemming vereist op grond van de Wnb.*

*Wij zijn derhalve van mening dat de Gemeenteraad bij de provincie op basis van de herziene stikstofberekeningen een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming dient aan te vragen en er ook alsnog een herbeoordeling van de vormvrije MER-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient te gebeuren voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.*

### Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de uitgevoerde stikstofberekening wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6.3.

Ten aanzien van de toestemming op grond van de Wet natuurbescherming geldt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van vooroverleg is de provincie Gelderland geraadpleegd. De provincie Gelderland heeft geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de stikstofonderbouwing. Daarnaast geldt voor intern salderen sinds 1 januari 2020 geen vergunningsplicht meer op grond van de Wet natuurbescherming.<sup>14</sup>

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is geen natuurvergunning vereist (artikel 2.7, lid 1 Wnb). Deze natuurvergunning dient op een later moment aangevraagd te worden als het project wordt uitgevoerd (artikel 2.7, lid 2 Wnb). Omdat voor Natura 2000-gebieden wel is voorzien in een afzonderlijk toetsingskader voor plannen hoeft bij plannen niet te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot een mogelijk vereiste natuurvergunning.<sup>15</sup>

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

---

<sup>14</sup> ABRvS 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71.

<sup>15</sup> ABRvS 30 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2318.

## Conclusie

### Wijzigingen

De meeste zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan. Slechts op de volgende punten zal het plan worden gewijzigd:

1. Zienswijze 3.2 leidt ertoe dat de bepaling in artikel 7.1, onder c (voorheen: artikel 8.1, onder c) van de planregels wordt herschreven, waardoor toegangswegen en uitwegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen niet meer binnen de gehele bestemming 'Groen' zijn toegestaan. In plaats daarvan is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen waarin staat dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een in- en uitrit is toegestaan ten behoeve van een bouwperceel op een aangrenzende bestemming, met dien verstande dat maximaal één in- en uitrit is toegestaan per bouwperceel. Bovendien worden de bepalingen in artikel 3.4, onder h, artikel 4.4, onder h, artikel 5.4, onder h en artikel 7.4, onder h van de planregels geschrapt en vernummerd, omdat in- en uitritten niet meer binnen de gehele bestemming 'Groen' zijn toegestaan. In artikel 5.4, onder i (voorheen: artikel 6.4, onder h) van de planregels is verduidelijkt dat een ontsluiting voor wandelaars en fietsers wel is toegestaan aan de oostzijde van het bouwperceel. Verder zijn overkappingen binnen de bestemming 'Groen' uitgesloten.
2. Zienswijzen 2.1, 2.3, 2.4 en 2.5 leiden ertoe dat de Ladderonderbouwing is aangepast. In de nieuwe Ladderonderbouwing is een onderscheid aangebracht naar het type werkmilieu. Daarnaast is het marktaandeel van het verzorgingsgebied binnen de regio Foodvalley nader onderbouwd met de meest actuele gegevens. Verder is uitgegaan van de gegevens uit het geldende RPW 2022-2026.
3. Zienswijzen 6.1 en 6.3 leiden ertoe dat de voortoets stikstofdepositie is aangepast. Om meer inzicht te geven in de uitgangspunten, zijn de memo met verkeerscijfers en de verdeling van de verkeerscijfers opgenomen als bijlagen in de voortoets stikstofdepositie. Bovendien is het wegverkeer afkomstig van het bedrijventerrein in de nieuwe stikstofberekeningen meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezig verkeer. Hiervoor is gebruik gemaakt van een uitgebreide verdeling van de verkeerscijfers.

Verder zijn ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. De voortoets stikstofdepositie is ook ambtshalve aangepast. Voor de bestaande planologische situatie is uitgegaan van de metingen. Bovendien is nu uitgegaan van uitgeefbare bedrijfskavels met een oppervlakte van 10,25 ha i.p.v. 10,8 hectare. Daarnaast is intern gesaldeerd met bemesting. Hierbij is aangesloten bij vaste jurisprudentie van de Raad van State. Verder is de onderbouwing voor de randeffecten en de kengetallen aangepast. Tot slot is de bouwfase alsnog onderzocht als gevolg van de uitspraak van de Raad van State waarin de partiële bouwvrijstelling buiten toepassing is verklaard. In het nieuwe stikstofdepositie-onderzoek is zowel de bouwfase als gebruiksfase onderbouwd. Uit de nieuwe onderbouwing blijkt dat nog steeds wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.
2. De bestemming van gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' uit het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1', omdat de bouw- en gebruiksregels overeenkwamen. Gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 4' uit het ontwerpbestemmingsplan zijn nu voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein - 3'. De artikelnummers van de navolgende bestemmingen zijn vernummerd.
3. De drie oost-west-singels tussen de groenbestemming langs de Westzoom en de groenbestemming aan de westkant van de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' (voorheen: 'Bedrijventerrein - 4') zijn ook voorzien van een groenbestemming. Hiermee vervalt voor deze singels de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' (voorheen: 'Bedrijventerrein - 4'). Dit is conform de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan en conform het landschappelijk inpassingsplan.
4. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor een tweede in- en uitrit binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 2' (voorheen: artikel 4.5.1 van de planregels),

'Bedrijventerrein - 3' (voorheen: artikel 6.5.1 van de planregels) en 'Gemengd' (voorheen: artikel 7.5.1 van de planregel) zijn verwijderd. Daarnaast is de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan hierop aangepast, waardoor een tweede in- en uitrit niet meer mogelijk is. De instandhouding van groenstructuren wordt hierdoor beter gewaarborgd.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' is de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid herschreven in artikel 3.5.1 van de planregels. In een relatief klein deel van het plangebied kunnen bouwpercelen van inrichtingen ontstaan die zowel aan de westzijde als aan de oostzijde grenzen aan de openbare weg met de bestemming 'Verkeer'. Hier zijn belangstellende inrichtingen die met lange staalprofielen werken en daarom graag aan de voorkant inrijden en aan de achterkant uitrijden. Zo ontstaan twee voorkanten die ook aan beide zijden representatief moeten zijn. Wij onderkennen deze behoefte. Daarnaast is de stedenbouwkundige impact van een in- en uitrit aan de voor- en achterzijde minder groot dan bij andere situaties waar sprake is van twee in- en uitritten. Vanaf de openbare weg moet het bedrijfsgebouw op minimaal 12 meter van de weg liggen (dit wordt geborgd door het bouwvlak), zodat het geheel oogt als twee voorkanten met in totaal twee in- en uitritten. Daarom wordt voor bovengenoemd deel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid - tweede ontsluiting' opgenomen, zodat een tweede in- en uitrit aan de achterzijde van het bouwperceel mogelijk kan worden gemaakt.

5. In het bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen over de afstand van bedrijfsgebouwen (en bedrijfswoningen) tot de voorste, zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen. Om deze afstanden beter te benadrukken, zijn de bouwvlakken nauwkeuriger bepaald voor zover dat mogelijk is. Hierdoor zijn de bouwvlakken meer in overeenstemming gebracht met de regels over de afstanden van bedrijfsgebouwen (en bedrijfswoningen) tot de bouwperceelsgrenzen. Dit komt de duidelijkheid van de planregels en de verbeelding ten goede.
6. De gewijzigde Omgevingsverordening Gelderland is verwerkt in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
7. Op 10 januari 2023 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland het Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2022-2026 (RPW 2022-2026) vastgesteld. Dit is verwerkt in paragraaf 1.1 en 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In afwijking van het RPW is in de algemene gebruiksregels bepaald dat de maximale oppervlakte van een bouwperceel 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt i.p.v. 50.000 m<sup>2</sup>. Op deze manier wordt gewaarborgd dat sprake is van een lokaal bedrijventerrein. Het is niet wenselijk dat de werkmilieus 'hoogwaardig/kantoren' en 'industrie' zich kunnen vestigen op de uitbreiding van bedrijventerrein 'De Stroet'.
8. In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl'. Volgens het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2022-2026' is voor De Stroet bedrijvigheid toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.2. In het voorheen geldende 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2017-2020' was deze beperking niet opgenomen. De aanduiding 'geluidzone - 3' is te vergelijken met milieucategorie 3.2 uit de oude VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Om die reden is de aanduiding 'geluidzone - 4' verwijderd uit het plangebied. Deze aanduiding is vervangen door de aanduiding 'geluidzone - 3'. Daarnaast is het 'Onderzoek milieuzonering' hierop aangepast.
9. In artikel 5.2.1, onder g van de planregels (voorheen: artikel 6.2.1, onder d van de planregels) is de afstand tot de voorste perceelsgrens van bedrijfsgebouwen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' (voorheen: 'Bedrijventerrein - 4') aangepast van 12 m naar 3 m. Dit is verduidelijkt op pagina 48 van de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan.
10. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.3.1 van de planregels is aangepast, zodat het mogelijk is om voor twee van de drie bedoelde bouwperceelsgrenzen i.p.v. één van de drie bedoelde bouwperceelsgrenzen af te wijken van de voorgeschreven afstand van minimaal 5 meter. Deze flexibiliteit is gewenst binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2', omdat de begrenzing van de bouwpercelen is voorzien van veel hoeken. Hierdoor kan het voorkomen dat het bedrijfsgebouw bij twee van de drie bedoelde bouwperceelsgrenzen (twee zijdelingse bouwperceelsgrenzen en één achterste bouwperceelsgrens) binnen de

voorgeschreven afstand van minimaal 5 m zal worden gerealiseerd. Deze wijziging is ook verwerkt op pagina 42 van de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan.

11. De voorwaardelijke verplichtingen in artikel 3.4, artikel 4.4, artikel 5.4 (vernummerd) en artikel 6.4 (vernummerd) zijn geschrapt. In plaats daarvan is in de algemene aanduidingsregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voor het gehele plangebied geldt. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing die op gronden met de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Water' moet worden gerealiseerd en met de landschappelijke inpassing die op de bouwkavels (met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1', 'Bedrijventerrein - 2', 'Bedrijventerrein - 3' en 'Gemengd') moet worden gerealiseerd.

Ter waarborging van ecologische, ruimtelijke en landschappelijke belangen moet de landschappelijke inpassing - inclusief de aanleg van het wandelpad - op gronden met de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Water' zijn gerealiseerd voordat de eerste inrichting en/of bedrijfswoning in gebruik wordt genomen. Hierbij moet worden voldaan aan het uitgewerkte landschappelijke inpassingsplan. De landschappelijke inpassing op de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Water' vormt verreweg het grootste deel van de inpassing. Het gaat hier om de landschappelijke inpassing van de buitenruimte.

De landschappelijke inpassing van ieder individueel bouwperceel waar een nieuwe inrichting wordt gerealiseerd, zal bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwe inrichting moeten worden uitgewerkt. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de inrichting dient namelijk een terreininrichtingsplan gevoegd te worden. Dit terreininrichtingsplan zal worden getoetst aan de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan. In de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan zijn o.a. uitgangspunten opgenomen voor groene erfafscheidingen in de vorm van een haag of een hek met klimplanten. De landschappelijke inpassing van ieder individueel bouwperceel moet binnen één jaar na de ingebruikname van de nieuwe inrichting worden gerealiseerd. Het is in dit stadium bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet mogelijk om voor elk individueel bouwperceel een uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan te maken, omdat we nog niet weten welke inrichtingen zich zullen vestigen op het terrein en hoe zij hun terrein willen inrichten met de positionering van gebouwen, parkeren, laden en lossen, in- en uitrit, etc. Ook weten we nog niet de exacte grootte van elk bouwperceel. Het is daarom wenselijk om enige flexibiliteit te behouden bij het bepalen van de exacte landschappelijke inpassing van ieder individueel bouwperceel. Er wordt een termijn van één jaar gegeven, omdat men op een bouwperceel pas vaak met de aanleg van het groen begint nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond. Daarnaast is het vanwege het plantseizoen in veel gevallen niet mogelijk om direct het groen te realiseren na afronding van de bouwwerkzaamheden.

12. Het bedrijventerrein moet door de aanleg van de riolering en een hoge grondwaterstand worden opgehoogd. Een groot deel van de bestaande landschapselementen kunnen daardoor niet behouden blijven, op enkele waardevolle bomen na waarvoor een speciale voorziening getroffen wordt. De bestaande verkaveling en huidige landschapselementen worden na de ophoging op dezelfde plek opnieuw aangeplant. Daarmee sluit het stedenbouwkundig plan zo goed als mogelijk aan bij het omliggende heide- en broekontginningslandschap waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Bovendien is een derde bomeneffect-analyse uitgevoerd. De tekst in paragraaf 2.4 en paragraaf 4.10 van de toelichting is hierop aangepast. Verder is in het landschappelijk inpassingsplan rekening gehouden met een robuuste groene inpassing. De bestaande houtsingelstructuren en watergangen zijn leidend voor het ontwerp van de stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein. Deze landschappelijke structuren en -elementen zijn zo veel als mogelijk gebundeld om de robuustheid van de landschappelijke inpassing te garanderen. Daarnaast worden de landschapselementen ook omsloten door infrastructuur en/of onderhoudspaden om ervoor te zorgen dat er geen bedrijfsfuncties plaats gaan vinden in de hoofdgroenstructuur.
13. Naar aanleiding van de wijzigingen van de waterpartijen in het stedenbouwkundig ontwerp, zijn het onderzoek naar de waterhuishouding en de bijbehorende bijlagen aangepast. Uit de bijgevoegde waterbergingsberekening blijkt dat nog steeds wordt voldaan aan de

waterbergingseis.

14. Het verslag van de omgevingsdialoog is aangepast. De input van de Dorpsraad Lunteren m.b.t. de stedenbouwkundige visie, beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inpassingsplan is verduidelijkt.