

Bestemmingsplan ‘Lunteren, uitbreiding bedrijventerrein De Stroet’

4 juli 2023

Versie 01

NL.IMRO.0228.BP2021LUNT0003-0301

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Geldende bestemmingsplannen	7
1.3.	Procedure	8
1.4.	Leeswijzer	9
2.	HET PLAN.....	10
2.1.	Planmethodiek	10
2.2.	Bestaande situatie	10
2.3.	Nieuwe situatie	12
2.4.	Stedenbouwkundig ontwerp	12
2.5.	Beeldkwaliteitsplan	13
3.	BELEIDSKADER	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2.	Provinciaal beleid.....	17
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	17
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland.....	18
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1.	Omgevingsvisie Ede 2040	20
3.3.2.	Duurzaamheid en energie	21
3.3.3.	Menukaart Regio FoodValley	23
3.4.	Conclusie	24
4.	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	25
4.1.	Inleiding.....	25
4.2.	Milieueffectrapport (MER).....	25
4.3.	Milieuzonering.....	26
4.4.	Geur veehouderijen	30
4.5.	Ecologie/natuur	34
4.6.	Water	40
4.7.	Bodem.....	42
4.8.	Archeologie	43
4.9.	Cultuurhistorie.....	45
4.10.	Groen	50
4.11.	Verkeer en parkeren	52
4.12.	Geluid (wegverkeerslawaaï / Wet geluidhinder)	53
4.13.	Luchtkwaliteit.....	55
4.14.	Externe veiligheid	57
4.15.	Brandveiligheid.....	59
4.16.	Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen.....	60
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
5.1.	Kostenverhaal	64
5.2.	Financiële haalbaarheid.....	64
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	65
6.1.	Inleiding.....	65
6.2.	Bestemmingsplanregels	65
6.3.	Algemene regels.....	66
6.4.	Overgangs- en slotbepalingen.....	68
7.	HANDHAVING	69
7.1.	Handhaving in 3 fasen	69
7.2.	Handhavingprocedure.....	69
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	70
8.1.	Inleiding.....	70
8.2.	Vooroverleg	70
8.3.	Omgevingsdialoog	70
8.4.	Zienswijzen	70

9. BIJLAGEN	71
--------------------------	-----------

1. Inleiding

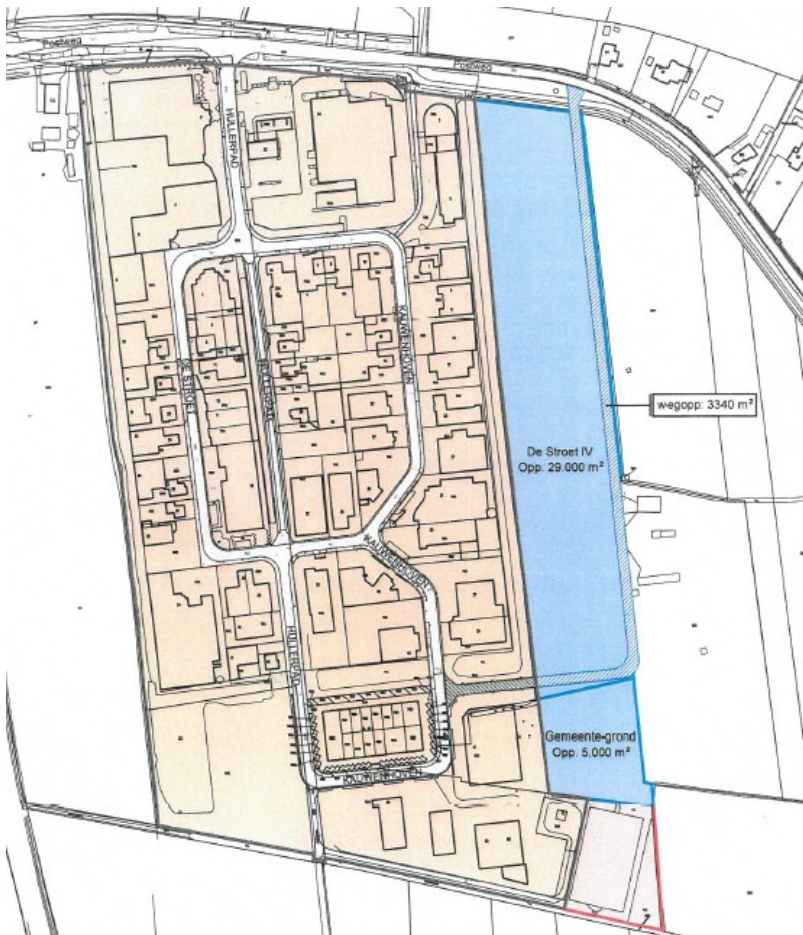
1.1. Aanleiding

Ten westen van de kern Lunteren en ten oosten van de A30 bevindt zich het bestaande bedrijventerrein De Stroet.

Op 1 augustus 2014 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om het bedrijventerrein De Stroet in Lunteren aan de oostzijde uit te breiden met ongeveer 3,4 hectare. Daarvoor zijn twee motieven:

1. Ruimtebehoefte van bedrijven die op het bestaande terrein niet meer gefaciliteerd kunnen worden;
2. Behoefte aan een extra ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein.

Voor medewerking aan dit initiatief is het noodzakelijk om de behoeftevraag naar een nieuw bedrijventerrein af te stemmen in regionaal verband. De gemeentebesturen van de regio FoodValley worden door de provincie namelijk verplicht om een Regionaal Programma Werklocaties (voorheen Regionaal Programma Bedrijventerreinen) te maken. Het regionale programma wordt vervolgens vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland.



Afbeelding: Oorspronkelijk plan uit principeverzoek.

Op 17 november 2015 heeft de gemeente aangegeven dat op dat moment geen medewerking verleend kon worden aan het verzoek. De reden daarvoor was dat de voorgestelde ontwikkeling weliswaar was benoemd in de 'Regionale Programmering Bedrijventerreinen' (RPB), maar daarin 'on hold' was gezet. Dat had o.a. te maken met de gevolgen van de economische crisis.

Daarna is het RPB vervangen door het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2017-2020' (RPW 2017-2020). In het RPW 2017-2020 was een onderscheid gemaakt tussen 'onherroepelijk aanbod' en 'overig aanbod'. Voor de uitbreiding van De Stroet was 6,5 hectare gereserveerd bij de categorie 'overig aanbod'.

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).

Op 10 januari 2023 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland het Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2022-2026 (RPW 2022-2026) vastgesteld. Hiermee is het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2022-2026' het nieuwe toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. De uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet (De Stroet IV) wordt aangemerkt als 'regulier gemengd' bedrijventerrein. Voor deze uitbreiding is maximaal 10,8 hectare gereserveerd. Hieraan wordt voldaan, want de oppervlakte van De Stroet IV bedraagt ca. 10,25 hectare aan uitgeefbaar bedrijventerrein. De grootste uitgeefbare kavel mag maximaal 5 hectare (50.000 m²) bedragen. In afwijking van het RPW is in de algemene gebruiksregels bepaald dat de maximale oppervlakte van een bouwperceel 0,5 hectare (5.000 m²) bedraagt i.p.v. 5 hectare (50.000 m²). 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. Verder is volgens het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2022-2026' bij De Stroet bedrijvigheid toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.2.

De twee eerdergenoemde motieven voor uitbreiding gelden nog steeds. Op 16 mei 2019 heeft er regionale afstemming plaatsgevonden over de uitbreiding tot 7,65 hectare.

De extra opgave in dit project, om te onderzoeken of bedrijven met een grootschalige (illegale) buitenopslag verplaatst kunnen worden naar het bedrijventerrein, is ingegeven door de wens om projectmatig naar oplossingen te zoeken voor deze bedrijven. Daarbij ligt de verantwoordelijkheid bij de bedrijven zelf, maar kunnen vanuit het project mogelijk de juiste partijen aan elkaar worden verbonden om daadwerkelijk tot een verplaatsing te komen. De uitbreiding van het bedrijventerrein biedt een kans voor deze bedrijven om een illegale situatie te beëindigen en om een passende locatie voor het bedrijf te vinden. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat bedrijven met een illegale buitenopslag een voorrangspositie krijgen bij de aanschaf van een bedrijfskavel. De buitenopslag op de huidige locaties van deze bedrijven is in strijd met het bestemmingsplan, waardoor handhavend zal moeten worden opgetreden. Legalisatie van de grootschalige buitenopslag in het buitengebied is niet wenselijk, omdat dit niet bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het agrarisch buitengebied. Ook precedentwerking is daarbij een reëel risico. De afgelopen jaren is handhavend opgetreden tegen andere locaties in het buitengebied. Verder is in de provinciale omgevingsverordening bepaald dat solitaire bedrijvigheid, die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoort, in principe is uitgesloten in het buitengebied.

Onderstaande ontwerpachets is door de initiatiefnemer op 4 juni 2019 opgesteld en uiteindelijk opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is op 14 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied had destijds een totale oppervlakte van ca. 10,6 hectare. Ca. 7,65 hectare bestond uit gronden die als bedrijventerrein zouden worden bestemd. Ca. 0,83 hectare was bestemd voor verkeersdoeleinden en ca. 2,12 hectare was bestemd voor openbaar groen.



Afbeelding: Ontwerpschets uitbreiding De Stroet in Lunteren uit 2019.

In de Nota van Uitgangspunten is de opdracht gegeven om een verkenning uit te voeren. Uit een eerste ambtelijke verkenning is namelijk gebleken dat de uitwerking van de plannen binnen de voorgestelde begrenzing van het plangebied op vraagstukken stuitte ten aanzien van een goede verkaveling in relatie tot de oorspronkelijke ideeën over de ontsluiting en over het realiseren van robuust groen. Om die reden is verkend om het plangebied in oostelijke richting uit te breiden richting de Westzoom, waarbij de nadrukkelijke opgave is om een betere ontsluiting te realiseren, robuust groen te introduceren en een goede landschappelijke overgang naar het dorp te maken.

De verkenning heeft geleid tot een nieuw stedenbouwkundig ontwerp. Daarin is de ruimte tussen het bestaande bedrijventerrein en de Westzoom opgevuld. De twee bestaande agrarische bedrijven zullen worden gesaneerd. Om aan de behoefte van bedrijfskavels tegemoet te komen is de oppervlakte voor bedrijfskavels toegenomen. Bovendien is de wegenstructuur aangepast, zodat een betere verkaveling en ontsluiting ontstaat. Hierbij is de bestaande hoogspanningslijn reeds ondergronds gebracht. Daarnaast is een robuuste groenstructuur ontwikkeld. Verder is een betere ontsluiting aan de Westzoom en Postweg gerealiseerd.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 19,35 hectare. Ca. 10,25 hectare bestaat uit gronden die als bedrijventerrein zullen worden bestemd. Ca. 1,99 hectare is bestemd voor verkeersdoeleinden en ca. 7,11 hectare is bestemd voor openbaar groen en water. Bij dit plan is ca. 53% van het plangebied uitgeefbaar als bedrijventerrein. Bij het vorige ontwerp, dat voorzag in een plangebied van ca. 10,6 hectare en ca. 7,65 hectare bedrijventerrein, was ca. 72% uitgeefbaar als bedrijventerrein. Daaruit volgt dat de uitbreiding hoofdzakelijk ten goede is gekomen aan extra aandacht voor groen.

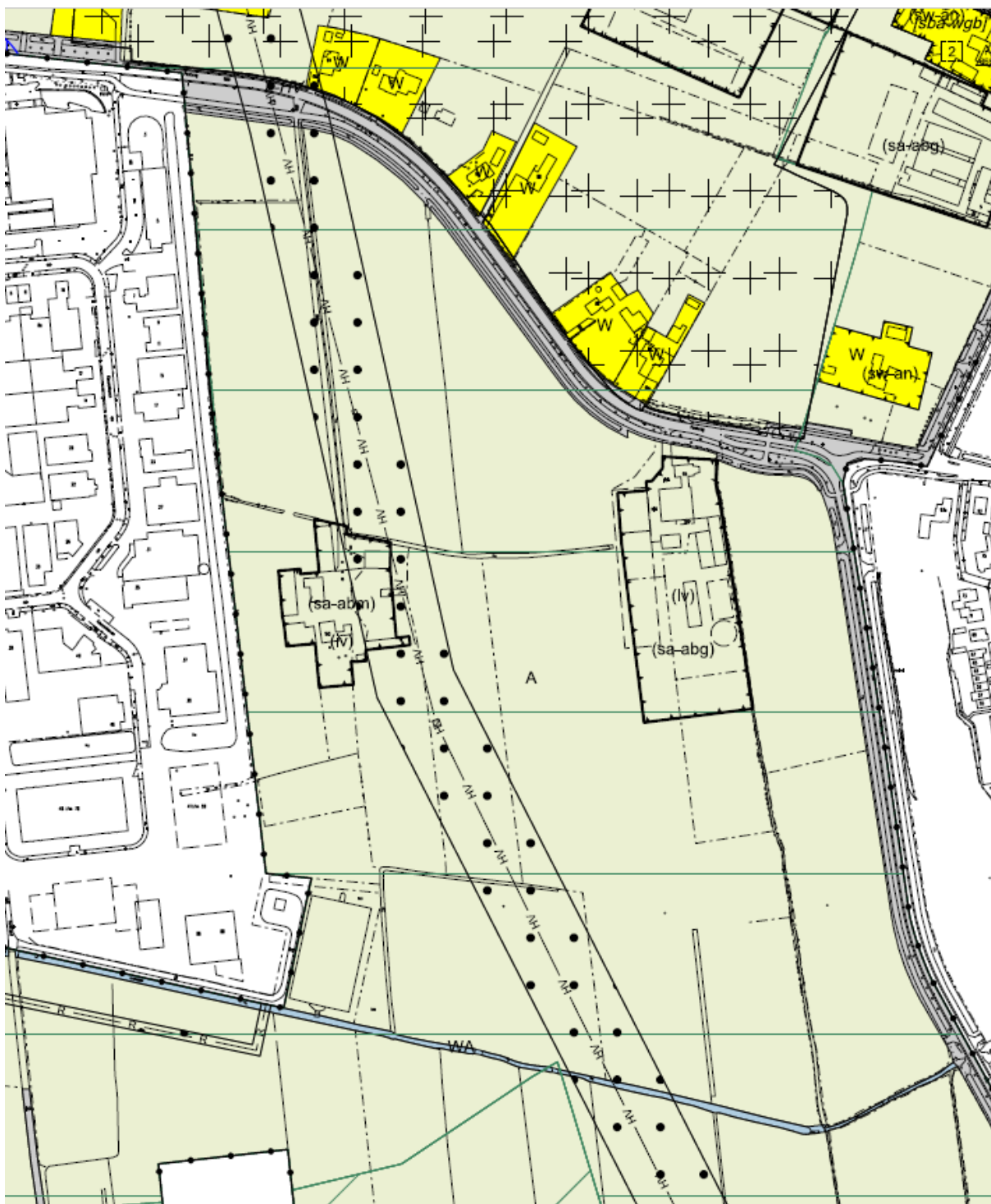


Afbeelding: Stedenbouwkundig ontwerp uitbreiding De Stroet in Lunteren

1.2. Geldende bestemmingsplannen

Voor de gronden gelden meerdere bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012';
- Bestemmingsplan 'Lunteren' in de zuidwestelijke hoek;
- Bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Parkeren';
- Bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Wonen';
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020';
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2022'.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'

De realisatie van een bedrijventerrein met bijbehorende bedrijfskavels, openbaar groen, water en wegenstructuur is in strijd met de bestemming 'Agrarisch'. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan vereist.

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en via www.officielebekendmakingen.nl. In die periode wordt eenieder in de

gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 7 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de regels of als bijlage bij de toelichting opgenomen.

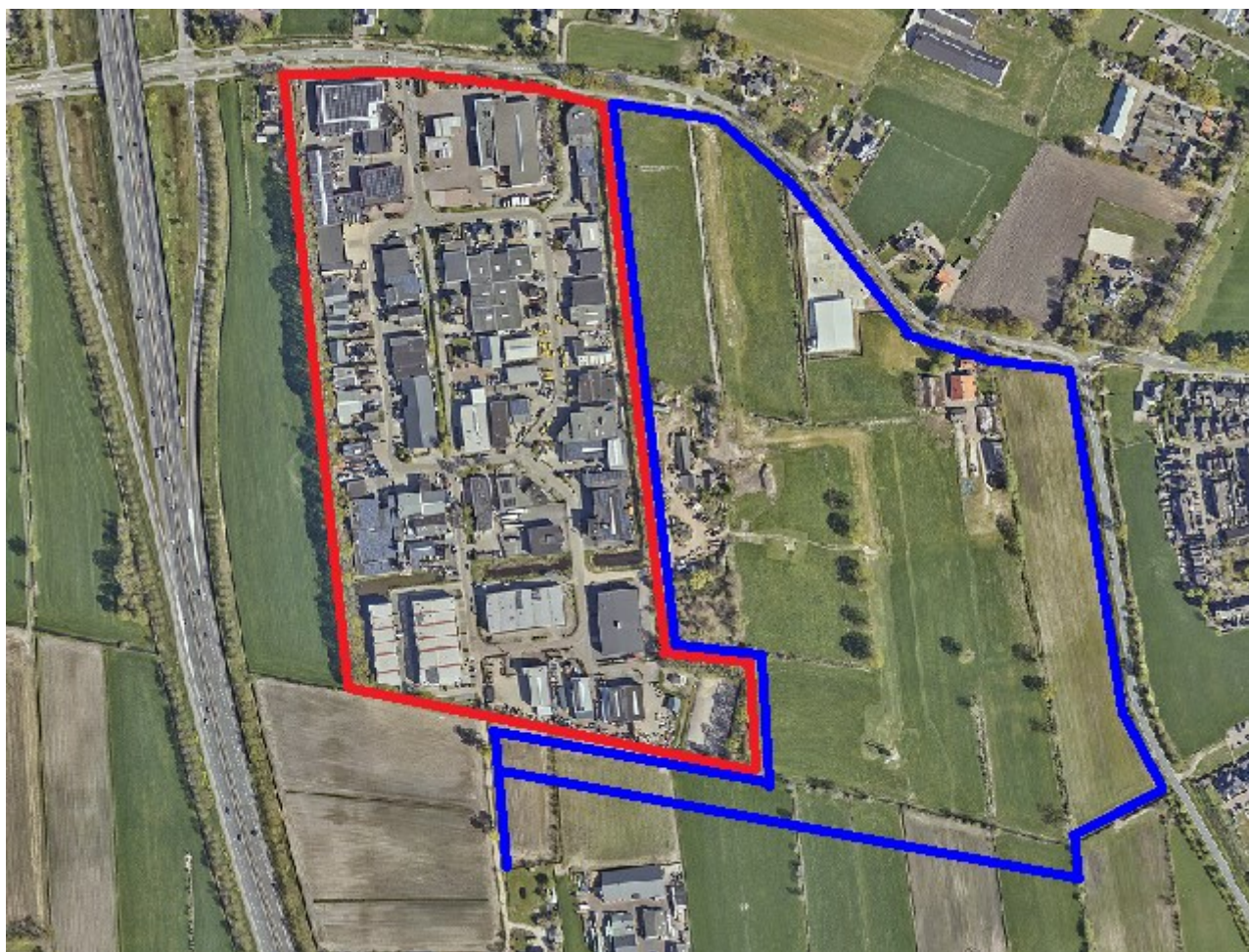
2. Het plan

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is op de voorliggende locatie. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan. Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied. Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.2. Bestaande situatie

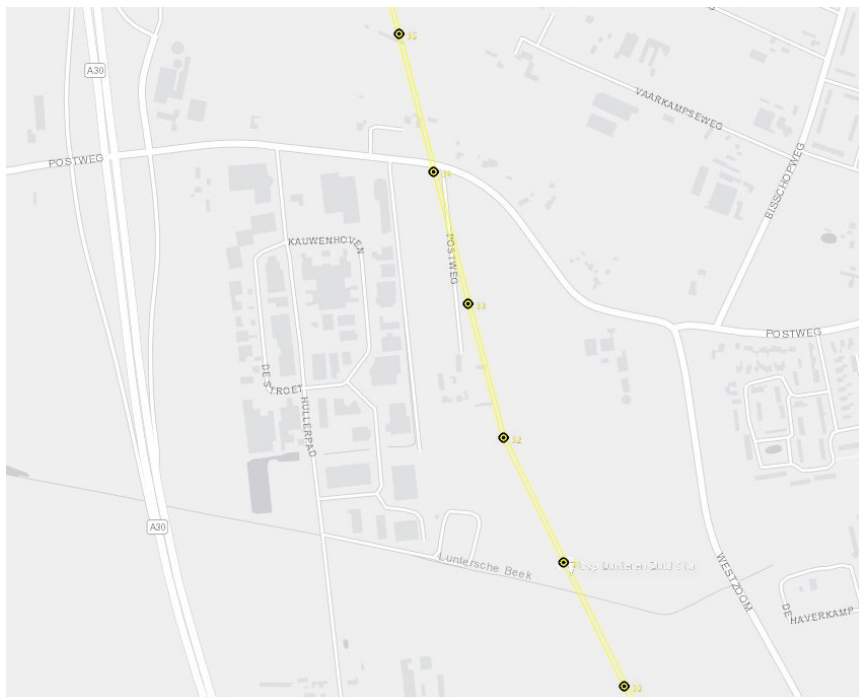
Het *bestaande* bedrijventerrein De Stroet is gelegen tussen de A30 aan de westzijde en de kern Lunteren aan de oostzijde. De grens aan de noordzijde wordt gevormd door de Postweg en de grens aan de zuidzijde wordt gevormd door de Lunterse Beek. Het bestaande bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ca. 15 hectare, waarvan ca. 10,6 hectare aan uitgeefbare kavels. 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.



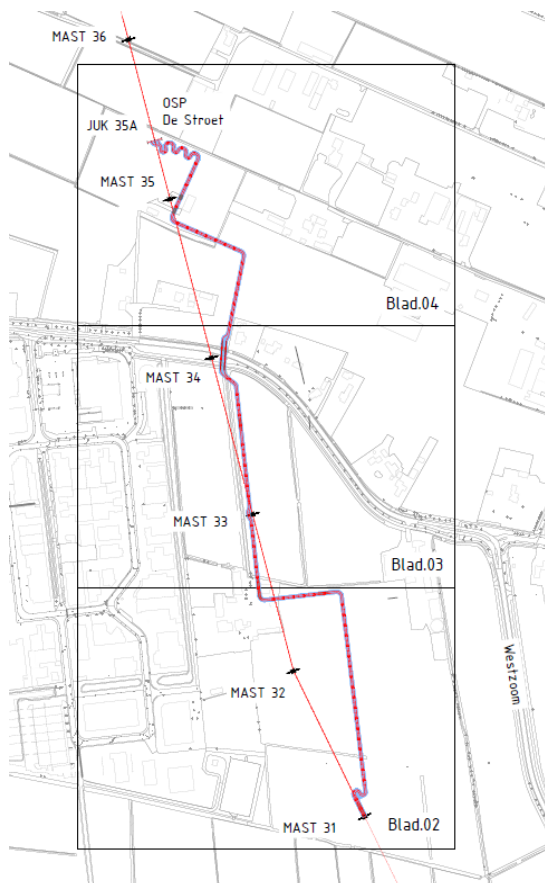
Afbeelding: Luchtfoto bestaande situatie, waarbij het bestaande bedrijventerrein De Stroet met rood is omlijnd en de voorziene uitbreiding met blauw is omlijnd.

Ten oosten van het bestaande bedrijventerrein bevinden zich twee voormalige agrarische bedrijven met omliggende weide. Dit waren twee intensieve veehouderijen die zijn gestopt om de planontwikkeling mogelijk te maken. Het gebied kenmerkt zich door het rationele kavelpatroon en

landschapselementen in de vorm van houtsingels en enkele oude solitaire bomen. Verder bevond zich een bovengrondse hoogspanningslijn ten oosten van het bestaande bedrijventerrein. Dit betrof een 50 kV-hoogspanningslijn tussen Barneveld en Ede met een indicatieve magneetzone van 50 meter en een zakelijk rechtstrook van 35 meter (17,5 meter aan beide weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn). Deze hoogspanningslijn is reeds deels vergunningvrij ondergronds gebracht.



Afbeelding: Locatie voormalige bovengrondse hoogspanningslijn is in het geel weergegeven. Deze hoogspanningslijn is voor een groot gedeelte reeds vergunningvrij ondergronds gebracht.



Afbeelding: Nieuw tracé van ondergrondse hoogspanningslijn.

Bestemmingsplan 'Lunteren, uitbreiding bedrijventerrein De Stroet'

2.3. Nieuwe situatie

De uitbreiding van het bedrijventerrein De Stroet is aan de oostzijde voorzien, waardoor het bedrijventerrein bij de kern van Lunteren zal aansluiten. Hiervoor worden de gronden van twee voormalige agrarische bedrijven benut. De agrarische bedrijven en de agrarische bebouwing zullen worden gesaneerd. Tevens wordt een extra verkeersontsluiting van het bedrijventerrein voorzien op de Postweg en Westzoom. Verder is een bovengrondse hoogspanningslijn ondergronds gebracht. Door deze verkabeling is een belemmering op het gebied van externe veiligheid weggenomen.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 19,35 hectare. Ca. 10,25 hectare bestaat uit gronden die als bedrijventerrein zullen worden bestemd. Ca. 1,99 hectare is bestemd voor verkeersdoeleinden en ca. 7,11 hectare is bestemd voor openbaar groen en water.

Verder is dit bestemmingsplan van een maatschappelijke tegenprestatie voorzien. De initiatiefnemers hebben aan de Dorpsraad gevraagd om mee te denken over de maatschappelijke tegenprestatie van dit initiatief. In overleg met de Dorpsraad en de gemeente is gekozen voor 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. Het pad vormt een interessante nieuwe wandelroute voor bewoners van Lunteren door een aantrekkelijke groene omgeving. Tevens ontstaat er een leuke looproute voor werknemers op het nieuwe én bestaande bedrijventerrein De Stroet tijdens bijvoorbeeld een lunchpauze. Hiermee wordt lopen gestimuleerd wat weer ten goede komt aan de gezondheid van de werknemers. De maatschappelijke tegenprestatie is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de nieuwe te bouwen bedrijven pas in gebruik mogen worden genomen, nadat de maatschappelijke tegenprestatie is uitgevoerd.

2.4. Stedenbouwkundig ontwerp

Belangrijk uitgangspunt is het realiseren van een toekomstbestendig bedrijventerrein. Hierbij spelen in het ontwerp ook aspecten als klimaat, biodiversiteit, gezondheid en energie een rol. Dit uit zich in een groener en diverser bedrijventerrein. Daarmee wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein De Stroet beduidend anders dan het huidige bedrijventerrein.

Op basis van ruimtelijke analyses, de beleidsanalyse en het programma van eisen is een stedenbouwkundige hoofdopzet ontworpen. Dat vertaalt zich in een stedenbouwkundig plan waarin het oorspronkelijke landschappelijk raamwerk de basis vormt voor de stedenbouwkundige opzet. Het bedrijventerrein moet, door de aanleg van riolering en een hoge grondwaterstand worden opgehoogd. Aan de oostzijde varieert de ophoging van ca. 0,2 tot ca. 0,5 m. Aan de westzijde varieert de ophoging ophoging van ca. 0,2 tot ca. 1,2 m. 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.

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.

Een ander belangrijk gegeven is dat de hoogspanningsleiding ter plaatse van het plangebied ondergronds is gebracht. Hierdoor levert deze veel minder beperkingen op voor de stedenbouwkundige structuur, het verkeer, groen en de bebouwing.

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.

Het groene raamwerk van houtsingels ligt vast, zodat de te herplanten houtopstanden zo goed als mogelijk aansluiten bij het bestaande omliggende landschap. Daarnaast krijgt het bedrijventerrein een groene omzoming die zorgt voor een landschappelijke inbedding van het bedrijventerrein. Dit geldt zowel voor de randen langs Postweg, de Westzoom als de overgang tussen het nieuwe en het bestaande bedrijventerrein De Stroet. In de zuidrand, die gemarkeerd wordt door de Lunterse Beek, is naar aanleiding van het participatietraject gekozen voor het realiseren van een brede uitloopzone langs de Lunterse Beek en het realiseren van woonwerkkavels langs de Westzoom als overgang tussen bedrijventerrein en woonwijken. Ook langs de Postweg is meer ruimte voor groen.

Binnen het vastgelegde groene raamwerk van het bedrijventerrein bevinden zich de uitgeefbare gronden. De grootte van de kavels binnen het uitgeefbare gebied is flexibel in te vullen, afhankelijk van de behoefte van uiteindelijke kopers. Globaal ligt de kavelgrootte tussen de 1.500 m² en 3.500 m² met een maximale kavelgrootte van 5.000 m². Voor de beeldvorming zijn er in het ontwerp wel kavels en gebouwen ingetekend. Dit geeft een indicatie van de toekomstige ontwikkeling, maar het definitieve eindbeeld kan hiervan afwijken.

2.5. Beeldkwaliteitsplan

In de huidige situatie valt de locatie binnen het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied'. Dit beeldkwaliteitsplan volstaat niet als toetsingskader voor de uitbreiding van een bedrijventerrein. Daarom wordt voor dit specifieke plan een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat inzicht geeft in de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het wordt gebruikt bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. Het is na vaststelling door de gemeenteraad een aanvullend onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de situering van de bebouwing op de bedrijfskavels, de opbouw in hoogte, massa en de vorm van de bebouwing, de architectuur en detaillering van de bebouwing, het kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van de erven. Daarnaast wordt ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten van de openbare ruimte.

In het beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteitsaspecten van de reguliere bedrijfskavels die in het interieur liggen en de kavels aan de randen van het gebied. Omdat deze kavels de overgang vormen naar de bestaande omgeving gelden hier aanvullende eisen. Het gaat om de kavels die grenzen aan de Postweg die de noordrand van het bedrijventerrein markeren; de kavels die grenzen aan de Westzoom en de Lunterse woonwijken ten oosten van de Westzoom, en; om de kavels aan de Lunterse beek, die de overgang naar het landschap ten zuiden van de Stroet markeren.

De Postweg is een belangrijke entreeroute vanaf de A30 richting Lunteren. Ten noorden van de Postweg liggen boerenerven. Daartussen is er open zicht op het broek- en heideontginningslandschap met zijn kenmerkende patroon van sloten begeleid door knotwilgen en houtsingels. Ten zuiden van de Postweg blijven deze landschappelijke structuren behouden. De sloten en houtsingels vormen het landschappelijke raamwerk waarbinnen het nieuwe bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Langs de Postweg wordt tussen het bedrijventerrein en de entreeroute een stevige groenstructuur aangelegd. Dat betekent niet dat het landschappelijke karakter ten zuiden van de route niet verandert, maar de Postweg behoudt op deze manier wel haar groene karakter. De bedrijven die grenzen aan de Postweg worden ontsloten vanaf het bedrijventerrein, maar zijn op een aantal plekken zichtbaar vanaf de Postweg. Tussen de verschillende bedrijven liggen echter stevige groenstructuren. Op die plaatsen waar de bedrijven tussen het groen zichtbaar zijn, worden in het beeldkwaliteitsplan extra eisen gesteld aan de uitstraling van de bedrijfsgebouwen.

De Westzoom is een belangrijke regionale verbindings- en ontsluitingsroute, die de westrand van het dorp Lunteren markeert. Ten westen van de Westzoom komt straks een tweezijdig fietspad richting Ede en een groenzone van circa 15 m, gevolgd door nieuwe bebouwing. Deze zal bestaan uit woonwerkkavels, die voor autoverkeer ontsloten worden vanuit het bedrijventerrein, net als de kavels aan de Postweg. Deze kavels krijgen een woonbestemming aan de Westzoom en een bedrijfsbestemming aan het bedrijventerrein. Dat betekent dat aan de Westzoom vrijstaande woningen worden ontwikkeld met daarachter, een bedrijf aan huis, dat georiënteerd is op het bedrijventerrein. De vrijstaande woningen worden voorzien van een kap met een lage goot en sluiten daarmee in beeld- en vormtaal aan op de omgeving, die gekenmerkt wordt door de boerenerven in het aangrenzende buitengebied en dorpse bebouwing ten oosten van de Westzoom.

Langs de Lunterse Beek in de zuidrand wordt een ruime groenstructuur aangelegd. Hier wordt een aantrekkelijk gebied voor flora en fauna gerealiseerd met watergangen en boomsingels. Langs de Lunterse Beek wordt een recreatief klompenpad aangelegd. De gevels van bedrijfsbebouwing die grenzen aan deze groenzone moeten voor 30% van het gevelvlak worden voorzien van begroeiing of worden bekleed met natuurlijke materialen, zoals hout.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

Kantoren en bedrijventerreinen

In de kantorenmarkt is nog steeds sprake van forse leegstand op diverse plekken. Tegelijkertijd kunnen sommige bedrijven en instellingen geen passende gebouwen vinden. Op gewilde locaties is sprake van tekorten. Tevens is er een gebrek aan courante, bij de actuele vraag passende gebouwen. In verschillende provincies is het aanbod veel groter dan de vraag en/of voldoet het aanbod niet aan de gewenste kwaliteit. Bedrijventerreinen zijn dikwijls verouderd en niet goed aangesloten op het hoofdwegennet. Instelling van een herstructureringsfonds, te voeden met de opbrengst van de

ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, kan de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen bevorderen. Clustering van bedrijvigheid op locaties bij knooppunten van infrastructuur kan de economische vitaliteit van een regio bevorderen. Meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen is daarbij nodig. Een aaneenschakeling van grootschalige, eenvormige bebouwing bijvoorbeeld voor opslag- en distributiecentra langs (rijks)wegen moet worden voorkomen. Clustering, zowel vanuit een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen als vanuit de weginfrastructuur, benutting van het dakoppervlak voor het plaatsen van zonnepanelen en ook het bestaande elektriciteitsnetwerk, zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen.

Tekorten en overschotten aan kantoren, winkels en bedrijventerreinen zijn voor een groot deel te voorkomen. Een zorgvuldige raming van ruimtebehoefte en aanbod op regionaal niveau is daarbij van groot belang voor een efficiënt ruimtegebruik. In het kader van het Programma Verstedelijking en Wonen zullen de overheden gezamenlijk uitgangspunten vaststellen voor het bepalen van de behoefte. Bij het vaststellen van de behoefte aan nieuwe kantoren, winkels en bedrijventerreinen worden steeds de transformatiemogelijkheden van de bestaande terreinen betrokken. Dit beleid dient een nationaal belang, maar vraagt decentrale uitwerking. Om gebiedsgerichte opgaven, waaronder economische activiteiten, in samenhang te bezien met andere opgaven en waar nodig voor optimaal ruimtegebruik in samenhang uit te voeren, stellen overheden Omgevingsagenda's op. De uitwerking van gebiedsgerichte opgaven gebeurt in samenwerking met bedrijfsleven, werknemersverenigingen, tussen overheden, maatschappelijke organisaties en inwoners. De kaders van de nationale belangen van de Rijksoverheid, zoals benoemd in de NOVI, staan hierbij centraal. Belangrijk aandachtspunt in Omgevingsagenda's is of er daadwerkelijk extra afspraken nodig zijn of dat oplossingen binnen lopende trajecten kunnen worden gevonden. Daardoor is geen ruimte nodig of kunnen gebieden worden getransformeerd, bijvoorbeeld door beëindiging van sommige bedrijfsactiviteiten (denk bijvoorbeeld aan de overslag van steenkolen).

Relatie met het plangebied

Er is behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet in Lunteren. Dit is aangetoond met een onderbouwing voor de Ladder van duurzame verstedelijking. Zie paragraaf 3.1.3. Verder is de ontwikkeling regionaal afgestemd op 17 september 2021. Het bedrijventerrein is voorzien van een goede aansluiting op het hoofdwegennet (Rijksweg A 30 en de Postweg), is voorzien van een goed stedenbouwkundig ontwerp en wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Kortom, de uitbreiding van het bedrijventerrein volgt de lijn van de NOVI en doet daarbij geen afbreuk aan de overige nationale belangen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Relatie met het plangebied

De regels van het Barro en het Bro hebben geen betrekking op bedrijventerrein De Stroet. Wel moet worden afgewogen of de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin staat het volgende vermeld:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het Bro regelt geen ondergrens voor een minimale omvang als afbakening van de begripsbepaling 'stedelijke ontwikkeling'.

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein expliciet is genoemd als stedelijke ontwikkeling en omdat de ontwikkeling een ruimtebeslag heeft dat ruim groter is dan 500 m² (in dit geval is sprake van ca. 10,25 hectare uitgiftebaar bedrijventerrein),¹ is een onderbouwing nodig in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit de onderbouwing blijkt dat behoefte bestaat aan de ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt verwezen naar de Ladder-onderbouwing die als bijlage aan de toelichting is gevoegd.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

De omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar wij aan willen werken. Dit doen wij door bij de uitoefening van onze taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen wij werken en afwegingen maken.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de

¹ ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Deze omgevingsvisie bevat voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging met betrekking tot deze ontwikkeling geen directe aanknopingspunten voor toetsing. Kortom, de uitbreiding van het bedrijventerrein past binnen de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 21 december 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 14 januari 2023 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsverordening zijn onderwerpen genoemd die aandacht vragen in de uitwerking en motivering van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden deze thema's beschreven in relatie tot dit bestemmingsplan.

Werklocaties

In de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen voor de realisatie en uitbreiding van bedrijventerreinen. In artikel 2.12 is bepaald dat een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen mogelijk is voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende 'Regionale programma werklocaties'. Dit betreft de regionale programmeringsafspraken.

Binnen de regio FoodValley hebben alle regiogemeenten ingestemd met het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2017-2020'. Vervolgens heeft het college van Gedeputeerde Staten op 12 november 2019 het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2017-2020' vastgesteld.

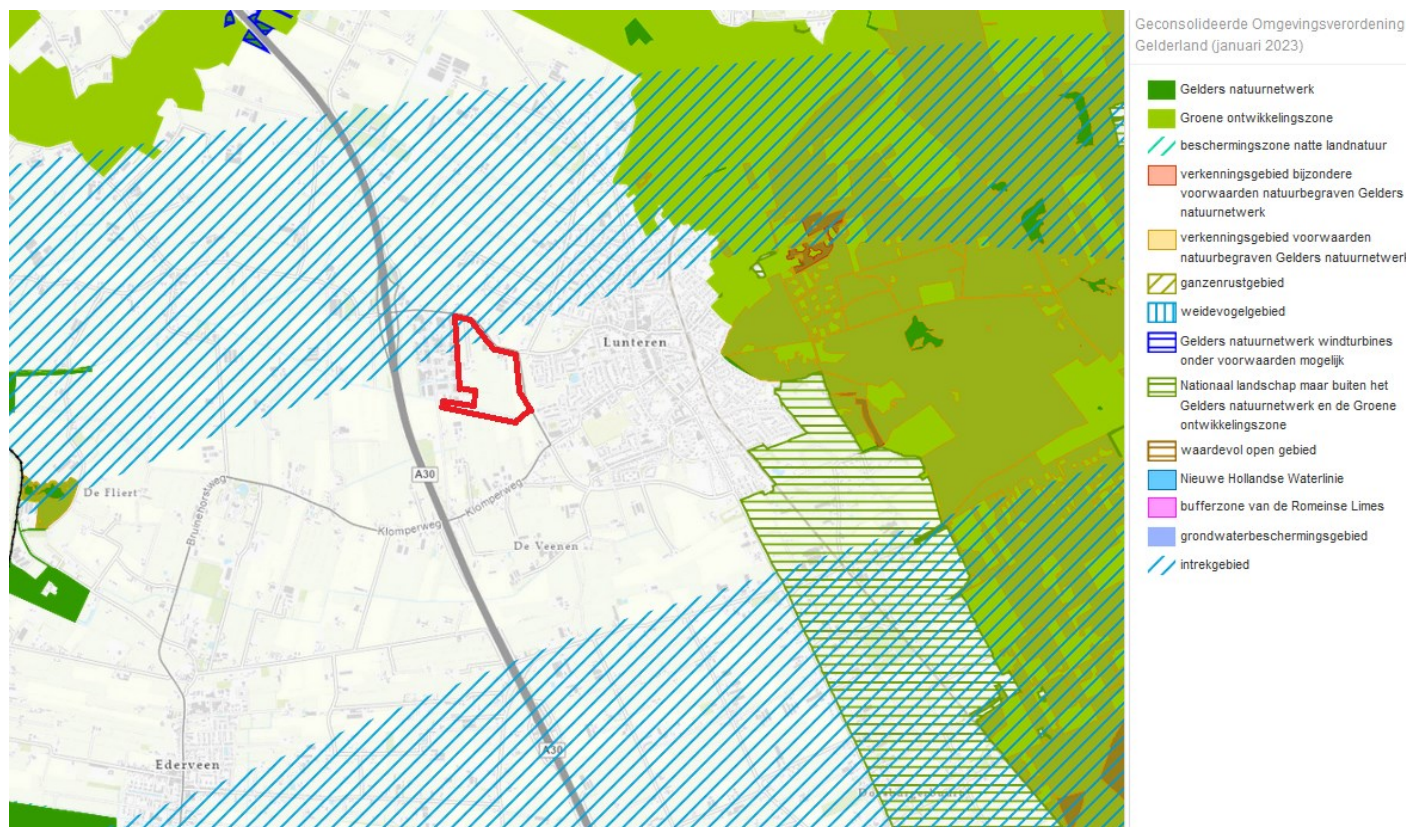
Voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet was 6,5 hectare gereserveerd bij de categorie 'overig aanbod'. De categorie 'onherroepelijk aanbod' is in principe hard aanbod. Monitoring zal moeten uitwijzen of al dit aanbod voldoende tegemoetkomt aan de vraag, met andere woorden of het aanbod voldoende 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).

Op 16 mei 2019 heeft er regionale afstemming plaatsgevonden over de uitbreiding tot 7,65 hectare. Over de uitbreiding van ca. 10,4 hectare bedrijventerrein heeft op 17 september 2021 regionale afstemming plaatsgevonden. Het college van Gedeputeerde Staten heeft op 11 januari 2022 ingestemd met deze ontwikkeling (artikel 2.10, lid 2 Omgevingsverordening Gelderland). Verder is de behoefte aangetoond in een Ladder-onderbouwing.

Op 10 januari 2023 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland het Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2022-2026 (RPW 2022-2026) vastgesteld. Hiermee is het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2022-2026' het nieuwe toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. De uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet (De Stroet IV) wordt aangemerkt als 'regulier gemengd' bedrijventerrein. Voor deze uitbreiding is maximaal 10,8 hectare gereserveerd. Hieraan wordt voldaan, want de oppervlakte van De Stroet IV bedraagt ca. 10,25 hectare aan uitgeefbaar bedrijventerrein. De grootste uitgeefbare kavel mag maximaal 5 hectare (50.000 m²) bedragen. In afwijking van het RPW is in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan bepaald dat de maximale oppervlakte van een bouwperceel 0,5 hectare (5.000 m²) bedraagt i.p.v. 5 hectare (50.000 m²). 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. Verder is volgens het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2022-2026' bij 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'. Het bestemmingsplan maakt bedrijvigheid mogelijk die behoort tot maximaal 'geluidzone - 3'.

Intrekgebied

De noordwestelijke zone van het van het plangebied is gelegen in een intrekgebied. Een intrekgebied ligt als buitenste schil om de andere aangewezen gebieden ter bescherming van de openbare drinkwatervoorziening. Regenwater dat hier in de bodem zakt, kan binnen duizend jaar bij een waterwingebied zijn. De winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas is in deze gebieden niet toegestaan.



Afbeelding: Belangrijke aandachtspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland). Het plangebied bevindt zich binnen de rode omlijn.

In het plangebied is de winning van fossiele energie niet toegestaan, waardoor wordt voldaan aan de instructienorm uit artikel 2.38 van de Omgevingsverordening Gelderland.

Conclusie

Kortom, de uitbreiding van het bedrijventerrein past binnen de 'Omgevingsverordening Gelderland'.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Ede 2040

Op 12 mei 2022 heeft de gemeenteraad van Ede de 'Omgevingsvisie Ede 2040' vastgesteld.

In de Omgevingsvisie is de toekomst beschreven voor de leefomgeving van gemeente Ede voor de periode tot 2040. Drie sleutelbegrippen staan daarin centraal: dierbaar, duurzaam en dynamisch.

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.
- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. We willen duurzaam omgaan met onze leefomgeving. Rentmeesterschap is dan een term die bij Ede past.
- Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid. Vanuit die begrippen hebben we een toekomstvisie geschetst voor gemeente Ede richting 2040. Deze is uitgewerkt in vijf strategische keuzen. De Omgevingswet en de andere middelen en instrumenten bieden ons als gemeente de mogelijkheden om het voortouw te nemen bij de realisatie van die toekomstvisie. Samen met onze huidige en toekomstige inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn we in staat vraagstukken op een goede manier aan te pakken. De Omgevingsvisie is bedoeld als inspiratiebron voor die samenwerking. Het doel: een Ede waar het ook in 2040 goed wonen, werken en leven is.

Op basis van de resultaten van de participatie, de voorziene ontwikkelingen en eerder vastgesteld beleid is de rode draad voor de Omgevingsvisie beschreven. Hiervoor zijn vijf leidende principes beschreven:

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame energie en mobiliteit
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Balans in de groei van wonen en werken

Grootschalige bedrijfsactiviteiten worden zoveel mogelijk gecombineerd in de Vallei. Langs de A12 en A30 is ruimte voor grootschalige vormen van energieopwekking door wind en zon, zoveel mogelijk gecombineerd of geclusterd met bedrijven, zodat een grootschalig energie- en werklandschap ontstaat. We kiezen voor een goede balans (één woning op één of meer banen) in de groei van wonen (11.000-15.000 woningen) en werken (90-110 ha). We concentreren de stedelijke groei in de zuidkant van Foodvalley en richting het westen, zodat de gemeente Ede ook een plaats voor duurzame werkgelegenheid blijft.

Bedrijven en werklocaties

Gemeente Ede heeft een breed palet aan werklocaties: bedrijventerreinen, kantorenlocaties, winkelgebieden, recreatieve locaties en campusomgevingen. In totaal gaat het over circa 360 hectare bedrijventerreinen. Er is sprake van een concentratie van werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Ede-stad en deels in Lunteren. Er zijn diverse kleinere bedrijventerreinen, specifiek voor lokale bedrijven met een binding met de kern, zoals Het Laar in Wekerom. Daarnaast is er sprake van veel verspreide bedrijvigheid in het landelijk gebied, al dan niet in (voormalige) agrarische bebouwing. Regelmatig groeit een starter in het landelijk gebied uit tot een bedrijf dat qua omvang beter past op een bedrijventerrein. Verhuizen gebeurt niet altijd, omdat er geen geschikte locatie is of omdat de ondernemer dat zelf niet wil of kan realiseren. Er is een grotere vraag naar 'informele' of meer gemengde omgevingen. Klassieke kantoren op monofunctionele terreinen worden steeds minder gevraagd. Ook omdat de verwachting is dat er blijvend meer thuis zal worden gewerkt. Belangrijk is de kwaliteit van die locaties zo goed mogelijk op orde te hebben en houden. Vooralsnog gaat het dan bijvoorbeeld om een campusachtige omgeving op het WFC-terrein, het Food Innovation District (FID). En om een uitbreiding van Kievitsmeent als circulair bedrijventerrein. Ook de uitbreiding van De Stroet in Lunteren is een goed voorbeeld.

Ruimte voor bedrijven(clusters) langs A30 en A12, in dorpen voor eigen behoefte

Voor het 'reguliere' bedrijfsleven wordt voorzien in ontwikkelingsruimte op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Hierover worden regionale afspraken gemaakt met de andere gemeenten in Regio Foodvalley, om de behoeftes in kwantiteit en kwaliteit zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en

schaarse ruimte zo goed mogelijk te benutten. Versterking van het food-profiel van Ede en de hele regio – als drijvende kracht voor de gehele economie – staat ook in de regionale samenwerking voorop, evenals het investeren in duurzaamheid en circulaire economie. Uitgifte van nieuwe terreinen zal daarom zoveel mogelijk gericht zijn op het huisvesten van bedrijven die passen bij de Edese economie en de Edese speerpunten. Deels gaat het om Edese bedrijven die verplaatst (moeten) worden, bijvoorbeeld omdat ze groeien of omdat de bestaande locatie niet langer geschikt is (bijvoorbeeld in het landelijk gebied of een transformatiezone). In Ede zijn de zones langs de A12 en A30 het meest geschikt voor het faciliteren van bedrijventerreinen. Zoekgebieden voor nieuwe locaties sluiten zo goed mogelijk aan op bestaande locaties zoals het Food & Business Park (A12), BT A12 en Kievitsmeent (A12-A30). Bij Lunteren zal extra ruimte voor bedrijvigheid zich concentreren bij de Stroet. Impact ondernemen, innovatief ondernemerschap, circulaire economie en startups stellen weer hun eigen specifieke eisen aan de bedrijfsomgeving zoals (tijdelijke) huisvesting voor startups in het WFC (betaalbaar en flexibel).

Bij de dorpen zal beperkt ruimte worden geboden voor het faciliteren van de lokale en kleinschalige behoefte. Beperkt in die zin, dat bedrijven die te groot worden bij voorkeur een plek krijgen op bedrijventerreinen langs A12 en A30. Nieuwe werklocaties worden ‘groen’ ontwikkeld: zoveel mogelijk natuurinclusief en circulair, met aandacht voor biodiversiteit en gezondheid.

Op bestaande bedrijventerreinen investeren we in de kwaliteit en toekomstwaarde van locaties, zodat bedrijven zich daar zo lang mogelijk thuis voelen. Revitalisering is tijdrovend, kostbaar en complex. Tegelijkertijd is het een cruciale stap om ruimte zo zorgvuldig mogelijk te benutten. We focussen in onze inspanningen op de samenwerking met eigenaren en gebruikers met als ambitie kwaliteit te vergroten en duurzaamheid te versterken. Een deel van de bestaande (binnenstedelijke) bedrijventerreinen komt in aanmerking voor (gedeeltelijke) transformatie naar andere functies en meer menging met bijvoorbeeld wonen. Een dergelijke ontwikkeling zal worden verkend voor bijvoorbeeld Klaphek en het gebied rondom de Keesomstraat. Ook voor diverse langdurig leegstaande kantoren is transformatie mogelijk een beter toekomstperspectief. Waar ruimte voor bedrijvigheid verdwijnt, zal deze zoveel mogelijk elders (in Ede) worden gecompenseerd: op één van de (nieuwe) bedrijventerreinen of op een geschikte kantorenlocatie nabij een station (Ede-Wageningen (Noordplein), De Klomp, toekomstig station Ede-West) of in de omgeving van Ede-centrum.

Relatie met het plangebied

De uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet past binnen bovengenoemde uitgangspunten en doelstellingen. De uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet wordt hierbij expliciet benoemd. De uitbreiding van het bedrijventerrein De Stroet is gelegen naast het bestaande bedrijventerrein en ligt in de directe nabijheid van de A30. Het betreft hier een lokaal bedrijventerrein. Bovendien wordt het bedrijventerrein ‘groen’ ontwikkeld met zoveel mogelijk natuurinclusief en circulair, met aandacht voor biodiversiteit en gezondheid. Daarnaast is voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet een bandbreedte opgenomen van minimaal 15 hectare en maximaal 20 hectare. De uitbreiding heeft in dit geval een oppervlakte van ca. 19,35 hectare, waarvan ca. 10,25 hectare aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Hierdoor wordt de maximale bandbreedte niet overschreden.

Kortom, dit plan voldoet aan de omgevingsvisie.

3.3.2. Duurzaamheid en energie

Ede wil in 2050 energieneutraal zijn en in 2030 55% minder CO₂ uitstoten dan in 2009. Hoe dit te bereiken heeft de gemeente aangegeven in de Routekaart naar energieneutraal. De eerste stap op deze route is de realisatie van 50 hectare zonnenveld op de grond en 103.000 zonnepanelen op daken in 2022. Daarom eist de gemeente bij de verkoop van eigen gronden aan bedrijven een maximale inbreng op de energieopgave via een energieplan met daarin de opgave van zon op bedrijfsdaken. Om de doelen te halen heeft de gemeente ook de ‘Wind- en zonnewijzer’ vastgesteld.

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van nieuwe locaties onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat een speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. De EPC-eisen zijn per 1 januari 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG). In deze score wordt uitgegaan van een maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hiernaartoe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen.

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- Een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon o Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen/zonneboilers;
 - Integratie van zonnepanelen in de daken;
 - Het plaatsen van zonnepanelen/zonnecollectoren op het dak.
- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de “Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon” (2019);
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vormgegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie;
- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik;
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO₂-emissie bij productie en groene daken en gevels.

Situatie plangebied

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Klimaatadaptatie en het bevorderen van de biodiversiteit staan aan de basis van het ontwerp door het creëren van de robuuste groene dooradering in het plan. Deze structuren staan in verbinding met de groen-blauwe zoom om het bedrijventerrein en het buitengebied van Lunteren. Ze zijn daarom extra waardevol voor flora en fauna. Regenwater van zowel de bedrijfskavels als het openbaar gebied wordt afgekoppeld en bovengronds afgevoerd naar de watergangen die in verbinding staan met de

waterpartijen in de zuidelijke zone. De watergangen liggen in de buurt van de grote verharde oppervlaktes, zodat het water snel kan worden opgenomen en er geen overlast ontstaat. Hier kan al een deel van het hemelwater infiltreren. Aanvullend wordt water gebufferd in de waterbergingsgebieden nabij de Lunterse Beek. Dit wordt een ecologisch interessante natte natuurzone voor zowel vissen als amfibieën en watervogels. De capaciteit is berekend op extreme natuuroomstandigheden. De bergingsvijvers worden aangesloten op het omliggende watersysteem, hierover zal afstemming plaatsvinden met gemeente en waterschap. Waar mogelijk wordt het toepassen van groene daken (sedum) gestimuleerd, zodat er nog meer buffervermogen ontstaat.

Energietransitie

Nieuwe woningen moeten tegenwoordig aardgasloos gebouwd worden. Voor de bedrijfsruimtes op Bedrijventerrein De Stroet wordt dit ook vereist. Door het toepassen van platte daken en een bebouwingshoogte van 10 meter wordt gestimuleerd dat er op de daken zonnepanelen worden aangebracht (evt. in combinatie met een groen dak). Zodoende kan er een behoorlijke oppervlakte aan zonnepanelen worden gecreëerd, die ook grotendeels aan het zicht onttrokken worden. Tevens worden er mogelijkheden onderzocht om collectieve energieoplossingen te realiseren en slimme verbindingen te maken tussen bedrijven die restproducten of -warmte kunnen leveren en gebruiken.

Gezondheid

Door het inpassen en beleefbaar maken van de bestaande houtsingels op het nieuwe bedrijventerrein ontstaat er een open en groene sfeer. Deze sfeer nodigt uit om in de openbare ruimte te verblijven, een lunch te nuttigen, of zelfs vanuit de woonwijk een ommetje te maken. Door de goede fietsaansluitingen wordt gestimuleerd dat werknemers en bezoekers op de fiets komen.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke doelstellingen voor duurzaamheid en energie.

3.3.3. Menukaart Regio FoodValley

Algemeen

Op 29 november 2018 heeft de gemeenteraad de 'Menukaart Regio FoodValley' vastgesteld. De Menukaart voor bedrijven in het buitengebied heeft een meervoudige aanleiding. De Regio FoodValley streeft naar een sterke en internationaal concurrerende landbouw. Tegelijk vindt de regio het belangrijk dat de landbouw op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde manier produceert, iets waartoe ook door de beide provincies Utrecht en Gelderland wordt opgeroepen. Als regio willen we versneld naar een duurzame landbouwsector toewerken. Maar niet alleen de landbouw verandert. Ook andere bedrijven en recreatiebedrijven ontwikkelen zich door. Bovendien neemt het aantal 'transformatieplekken' in het buitengebied verder toe met nieuwe vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. De regio zoekt een antwoord op de veranderingen op het platteland met behoud van vitaliteit en kwaliteit. De Regio FoodValley is ervan overtuigd dat doorgroei van agrarische en niet-agrarische bedrijven niet mogelijk is zonder voldoende maatschappelijk draagvlak en zonder dat dit leidt tot een betere kwaliteit van de leefomgeving en een duurzame veehouderij.

Naar aanleiding hiervan en als regionale uitwerking van het (Plussen)beleid van de provincie Gelderland en Utrecht is de Menukaart opgesteld als beleidskader voor de acht regiogemeenten. Doel van de Menukaart is ruimte bieden aan de ontwikkeling van het buitengebied en zo de vitaliteit en de omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken. De Menukaart is een regionaal afwegingskader voor uitbreidingsverzoeken van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, die niet passen binnen het bestemmingsplan. Uitbreiding wordt gecombineerd met een maatschappelijke investering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, milieu, dierenwelzijn en/of gezondheid en vindt in overleg met de ondernemer, de buurt en de gemeente plaats. De Menukaart is tot stand gekomen door middel van co-creatie en sluit goed aan bij het gedachtegoed van de aanstaande Omgevingswet.

Situatie plangebied

De Menukaart is zowel geschreven voor agrarische bedrijven als voor niet-agrarische bedrijven. De Menukaart ziet bij (uitbreidingen van) niet-agrarische bedrijven vooral op een extra inzet op ruimtelijke kwaliteit (*bijv. landschapselementen, natuurwaarden, beeldkwaliteit en architectuur*) of op milieu en water (*bijv. maatregelen op het vlak van water, verdroging, luchtkwaliteit en geluidskwaliteit*).

Voorop staat dat de Menukaart is geschreven voor *individuele* initiatieven van agrarische en niet-agrarische ondernemers in het buitengebied die hun bedrijf verder willen *uitbreiden* dan het bestemmingsplan toelaat. De Menukaart is dus niet geschreven voor (1) een *grootschalige ontwikkeling* als de uitbreiding van een bedrijventerrein en (2) de *nieuwvestiging* van verschillende bedrijven.

Overigens is de Menukaart bedoeld als werkwijze om uitbreidingen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, maatwerk zijn of onder condities zijn toegestaan in de provinciale verordening, onder strenge voorwaarden met behulp van bovenwettelijke maatregelen toch mogelijk te maken. Denk bijv. aan de uitbreiding van een agrarisch bedrijf of aan een solitaire bedrijfsbestemming met meer dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Bij de uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij geeft de 'Menukaart Regio FoodValley' invulling aan het Plussenbeleid van de provincie Gelderland.

In dit geval gaat het echter om een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid en waarbij het beleid geen voorwaarden in de vorm van bovenwettelijke maatregelen verbindt aan de ontwikkeling. Deze ruimtelijke ontwikkeling is zonder bovenwettelijke maatregelen erg wenselijk. Het uitgangspunt is namelijk dat bedrijven thuishoren op het bedrijventerrein. Functiescheiding tussen woonwijken, bedrijventerreinen en agrarisch gebied maakt onderdeel uit van een goede ruimtelijke ordening. Nieuwe solitaire bedrijfsbestemmingen in het buitengebied zijn in principe alleen mogelijk als dat wordt gecombineerd met een functieverandering van agrarisch naar bedrijf. Solitaire bedrijfsbestemmingen binnen de woonkernen is vanwege een goed woon- en leefklimaat in principe ook niet wenselijk. Daarom wordt bedrijvigheid op bedrijventerreinen gestimuleerd.

Conclusie

De 'Menukaart Regio FoodValley' is niet van toepassing op het onderhavige initiatief.

Wel wordt van de initiatiefnemer verwacht dat hij een maatschappelijke tegenprestatie zal leveren bij de uitbreiding van het bedrijventerrein. Hierbij dient omgevingskwaliteit te worden toegevoegd. Op deze manier voegt de planontwikkeling niet alleen iets toe voor de initiatiefnemers, maar ook voor de (nabije) omgeving en het dorp. Een maatschappelijke tegenprestatie is een gedragen ontwikkeling met een maatschappelijke opgave (bijvoorbeeld het versterken van natuur, recreatie, cultuur, etc.). Hierbij kan aansluiting worden gevonden bij de 'Handreiking Omgevingskwaliteit'. Sleutelwoorden bij het gebruik van de 'Handreiking Omgevingskwaliteit' zijn integraal en gebiedsgericht te werk gaan. De beoogde effecten van een mogelijke maatschappelijke tegenprestatie geven aan op welke manier er omgevingskwaliteit wordt toegevoegd.

Voordelen van deze benadering zijn dat het participatieproces wordt versterkt en dat er een gedragen maatschappelijke tegenprestatie wordt overeengekomen. Dit sluit aan bij een belangrijke pijler van de Omgevingswet: vertrouwen tussen marktpartijen, burgers, bedrijven en overheid. Daarom wordt voorgesteld om de verwachting uit te spreken dat de initiatiefnemer een maatschappelijke tegenprestatie met de Dorpsraad Lunteren overeenkomt.

In dit geval heeft de initiatiefnemer extra omgevingskwaliteit toegevoegd door een nieuwe verbinding aan te leggen voor langzaam verkeer langs de Lunterse Beek tussen de Westzoom en het Hullerpad. Dit is afgestemd in de omgevingsdialoog.

3.4. Conclusie

Uit de voorgaande beleidstoets is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2. Milieueffectrapport (MER)

Beleid/regelgeving

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is aan de hand van de criteria van Bijlage II van de Europese richtlijn 2001/42/EG.

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn twee uitkomsten mogelijk:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. In dat geval zijn er geen extra procedurele verplichtingen. In de toelichting wordt gemotiveerd dat er geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig is;
- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn **niet** uitgesloten. In deze situatie moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Doorgaans zal voor de laatste optie worden gekozen.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bedrijventerrein. De huidige oppervlakte van het bestaande bedrijventerrein (inclusief groen en wegen) is ca. 15 hectare. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ca. 19,35 hectare, waarvan ca. 10,25 hectare aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Deze ontwikkeling is aan te merken als 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D 11.2) en 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' (categorie D 11.3).

De activiteiten uit het plan vallen onder de drempelwaarden van kolom 2, waardoor geen mer-beoordelingsplicht geldt. Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet echter wel een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

De initiatiefnemer heeft een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Gelet op de kenmerken van het project, en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. De aanmeldnotitie en het besluit zijn als bijlagen aan de toelichting gevoegd.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Daarnaast is geen passende beoordeling nodig. Er is daarom geen MER noodzakelijk.

4.3. Milieuzonering

Beleid

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten (zoals een bedrijventerrein) noodzakelijk om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een algemeen geaccepteerde leidraad voor milieuzonering in de ruimtelijke ordening.

Met het instrument milieuzonering wordt een ruimtelijk kader vastgelegd voor de toelating van bedrijven ten opzichte van woningen en andere gevoelige bestemmingen, met enerzijds als doel het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds het borgen van ruimte voor bedrijven om hun bedrijf uit te oefenen.

Met 'Milieuzonering nieuwe stijl' wordt specifiek dit onderdeel van de goede ruimtelijke ordening anders ingevuld. In plaats van een milieuzonering aan de hand van zones met oplopende milieucategorieën en een 'Staat van bedrijfsactiviteiten', krijgt de 'Milieuzonering nieuwe stijl' vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, zonder een 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf op grond van het bestemmingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering. Wanneer gekeken wordt naar een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt voor bedrijventerreinen: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties. Hoe groter deze afstand, hoe meer gebruiksruimte de bedrijven op een bedrijventerrein krijgen in het nieuwe bestemmingsplan.

De milieuzonering dient vervolgens door het vastleggen van zones te worden verankerd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan dat de bedrijvigheid mogelijk maakt.

Beschouwing plansituatie

Om de situatie voor milieuzonering goed in beeld te brengen is ervoor gekozen om een onderzoek milieuzonering uit te voeren. Dit onderzoek² is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting van het onderzoek.

Het plangebied en de rondgelegen woningen liggen binnen de invloedssfeer van de Postweg en de Westzoom. Het achtergrondgeluidsniveau is daarom relatief hoog. Gezien de aard van de omgeving wordt bij het bepalen van de milieuzonering uitgegaan omgevingstype gemengd gebied. Ten zuiden van het plangebied wordt het gebied aangemerkt als rustig.

Bedrijventerrein De Stroet moet vestigingsmogelijkheid gaan bieden aan bedrijven vanuit de regio. Een bedrijf is onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen. Vanwege dit uitgangspunt zijn de volgende bedrijven en activiteiten uitgesloten:

- De meeste landbouw, jacht en bosbouwactiviteiten;
- IPPC-installaties;
- Activiteiten die op grond van in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;
- Winning van delfstoffen;
- Overheidsdiensten, onderwijs, gezondheidszorg en welzijnszorg;
- Zakelijke dienstverlening;
- Bedrijven die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen;

² Onderzoek milieuzonering ten behoeve van bestemmingsplan Bedrijventerrein De Stroet rapportnummer L22.002.

- MER-plichtige bedrijven;
- Binnen deze bestemming zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan;
- Detailhandel is binnen deze bestemming enkel toegestaan in de volgende vormen:
 - Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
 - Detailhandel in goederen waarvan de verkoop direct samenhangt met de uitoefening van een garagebedrijf.

Op het bedrijventerrein worden aan de oostkant bedrijfswoningen realiseerbaar, het deel waar dit kan is in het blauw aangegeven.



Afbeelding: De locatie van de bedrijfswoningen is in het blauw weergegeven

Rekening houdend met het bouwvlak van de rond het plangebied gelegen woningen is de toelaatbaarheid van bedrijvigheid aangewezen in de milieuzones voor geluid en geur. Bij de bedrijfswoningen is ervoor gekozen om conform het Activiteitenbesluit 2.17c, een hogere geluidsbelasting toe te staan. Mensen die op een bedrijventerrein wonen, hebben zelf binding met het terrein en zullen geluid minder snel als hinderlijk ervaren. Daardoor kan naast de bedrijfswoningen meteen geluidzone 2 worden toegestaan. Dit vertaalt zich naar een geluidsbelasting op de gevel van de bedrijfswoningen van maximaal 55 dB(A). Voor de overige woningen langs de Stroet geldt dat er sprake is van gemengd gebied, met een minimale afstand van ongeveer 20 meter tot aan het plangebied. Dit leidt tot de volgende schematische milieuzones voor het plangebied:



Afbeelding: Schematische milieuzoneringskaart voor geluid

De blauwe vlakken zijn de bouwvlakken van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen.

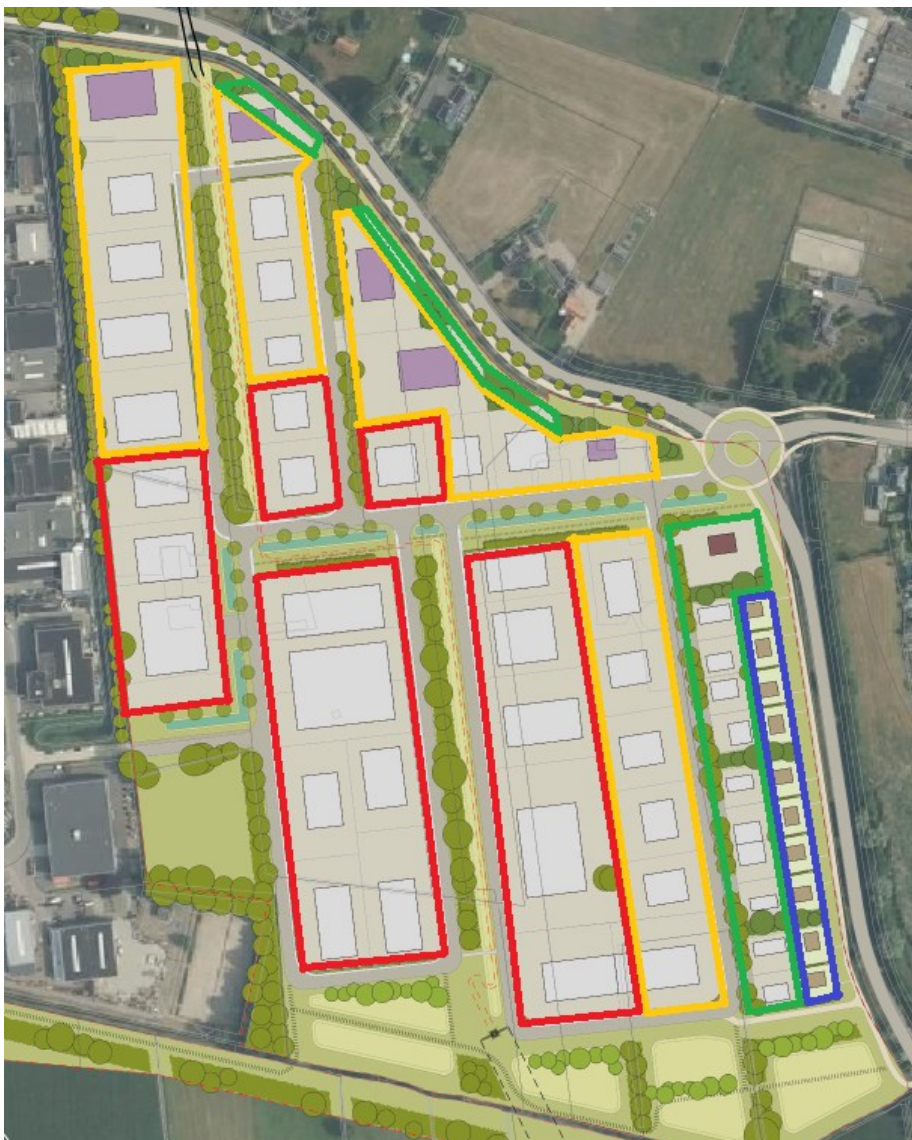
De groene vlakken betreffen kavels met geluidzone 1.

De oranje vlakken betreffen kavels met geluidzone 2.

De rode vlakken betreffen kavels met geluidzone 3.

Geluidzone	Afstand in m	Norm in dB (A) (dag/avond/nacht)
1	30	45/40/35
2	50	45/40/35
3	50	50/45/40
4	50	55/50/45

Tabel: Geluidzones vertaald naar normen geluid in dB



Afbeelding: Schematische milieuzoneringskaart voor geur

De groene vlakken betreffen kavels met geurzone 1.
De oranje vlakken betreffen kavels met geurzone 2.
De rode vlakken betreffen kavels met geurzone 3.

Geurzone	Afstand in m	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
1	30	0,5 ouE/m ³	2,0 ouE/m ³
2	50	0,5 ouE/m ³	2,0 ouE/m ³
3	50	1,0 ouE/m ³	4,0 ouE/m ³

Tabel: Geurzones vertaald naar normen in oudeur

Deze twee afbeeldingen geven schematisch aan waar welke zone moet liggen. Bij de verbeelding van dit plan zijn de afstanden tot bestaande woningen en percelen preciezer uitgewerkt, waardoor de verbeelding enigszins kan verschillen met deze schematische kaarten. De verbeelding is hierin leidend.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt een belangrijk aandachtspunt voor het mogelijk maken van de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet in Lunteren. De milieuzones zijn vastgelegd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt de scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies geborgd en wordt voldaan aan een goede ruimtelijk ordening. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor het aspect milieuzonering is hiermee aangetoond.

4.4. Geur veehouderijen

Beleid/regelgeving

Voor het agrarisch gebied wordt gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet luchtkwaliteit (vooral fijnstof).

Wanneer er een gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst het bevoegde gezag of ter plaatse van de functie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig, maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Situatie plangebied

Op een bedrijventerrein kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Dit aspect is behandeld in de paragraaf over bedrijven en milieuzonering.

In de omgeving van het gebied waarin het bedrijventerrein wordt uitgebreid, liggen zowel woningen, woningen met agrarische nevenactiviteiten en een intensieve veehouderij. Op het uit te breiden bedrijventerrein zijn nu nog twee agrarische bestemmingen aanwezig. Het gaat om de Postweg 95 en de Postweg 103. Met voorliggend plan worden deze twee veehouderijen gesaneerd, en daarmee de geurhinder die deze bedrijven veroorzaken.

Verder zijn in de omgeving van het plangebied de volgende veehouderijen gelegen:

- Klomperweg 106 - veehouderij met rundvee, varkens en vleeseenden
- Vaarkampsweg 1A - kalverhouderij

Geurcontouren met een vaste afstand

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter in het buitengebied en 100 meter in de bebouwde kom tussen geurgevoelig objecten en veehouderijen te worden aangehouden. Om rekening te houden met eventuele ontwikkelingsmogelijkheden moet deze afstand worden aangehouden tussen de rand van het bouwvlak van het geurgevoelige object en de veehouderij. Daarnaast dient altijd 25 of 50 (buiten/binnen bebouwde kom) meter afstand aangehouden te worden tussen de gevel van de dichtstbijzijnde stal en de gevel van de woning.

De grens van het bouwvlak van de veehouderij op de Klomperweg 106 ligt op ongeveer 93 meter afstand van de grens van het huidige bedrijventerrein. De grens van het plangebied komt op grotere afstand te liggen. In het voorgestelde ontwerp wordt aan de zuidgrens een strook groen ingepast. De dichtstbijzijnde bebouwing komt op meer dan 120 meter afstand te liggen van de veehouderij.

De grens van het bouwvlak van de veehouderij op de Vaarkampsweg 1A ligt op 150 meter afstand van de grens van het beoogde bedrijventerrein.

Er wordt voldaan aan de vereiste vaste afstanden ten opzichte van veehouderijen.

Individuele geurcontouren met berekende afstand (voorgroundbelasting)

Op de omliggende veehouderijen worden dieren gehouden met een geuremissiefactor. De geurbelasting is daarom op enkele dichtbijgelegen punten op de grens van het plangebied (waar sprake is van bebouwing) berekend door Omgevingsdienst de Vallei (OddV). Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van de vergunde veebezetting. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het programma V-stacks vergunning (V-2020). De uitkomsten zijn hieronder weergegeven.

Resultaten V-stacks berekening voorgrondbelasting Klomperweg 106

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal B	169 763	454 802	10,3	0,8	4,00	4 165	7,0
2	Stal E	169 779	454 725	3,0	0,5	0,40	427	5,2
3	Stal H	169 758	454 739	4,4	0,8	4,00	2 416	3,2
4	Stal I	169 756	454 755	4,8	0,8	4,00	2 576	3,5
5	Stal J	169 755	454 768	6,0	0,8	4,00	3 759	3,5

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
6	Plangebied grens	169 868	454 951	3,0	3,0
7	Beoordelingspunt 2	169 905	454 937	3,0	2,5
8	Beoordelingspunt 3	169 947	454 913	3,0	2,0

Resultaten V-stacks berekening voorgrondbelasting Vaarkampseweg 1A

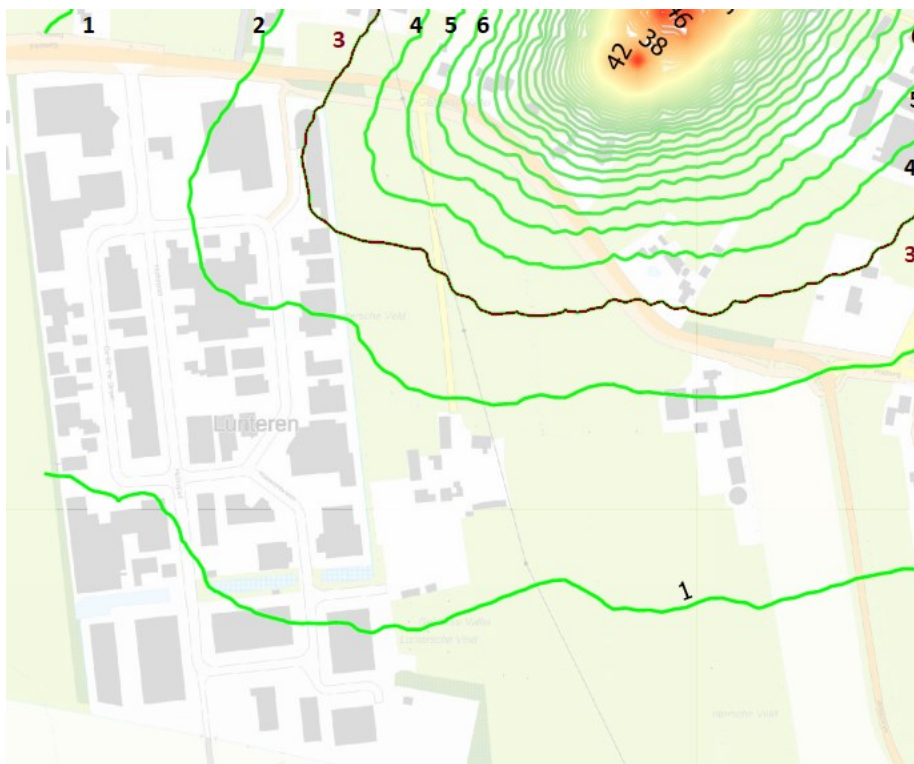
Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal B	170 054	455 575	5,9	0,6	4,00	14 952	3,9
2	Stal G	170 010	455 530	6,0	1,7	8,44	24 564	5,2
3	Stal C	170 016	455 556	6,0	1,1	8,18	9 968	5,2

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
4	Rand industrie	169 880	455 425	3,0	6,5
5	Rand industrie 2	169 973	455 303	3,0	3,1
6	Rand industrie 3	169 940	455 353	3,0	4,4
7	Vaarkampseweg 3-5	169 937	455 646	14,0	9,1
8	Postweg 88	169 968	455 444	14,0	12,1
9	Postweg 90	169 929	455 437	14,0	9,2
10	Postweg 92	169 872	455 491	14,0	8,7
11	Bisschopweg 2	170 347	455 540	3,0	2,9
12	bebouwde kom nr 46	170 342	455 516	3,0	2,9

De geurcontouren vanuit de Vaarkampseweg 1A zijn op kaart geprojecteerd. Hieronder is een uitsnede weergegeven:



Afbeelding: geurcontouren (in ouE/m³) vanuit de Vaarkampseweg 1A

Op een bedrijventerrein kunnen geurgevoelige gebouwen aanwezig zijn. Het gaat om bedrijfsgebouwen (met kantoren) waar personen gedurende langere tijd aanwezig zijn. Hier moet rekening mee worden gehouden. Wel bepaalt het bevoegd gezag zelf welke mate van geurhinder ze nog aanvaardbaar vindt. Dit is conform de systematiek van de Omgevingswet die op 1 januari 2023 in werking treedt.

Voor de beoogde bedrijfswoningen in het plangebied wordt voldaan aan de voorgrondnorm van 3.0 ouE/m³.

Op het bedrijventerrein kunnen ook bedrijven komen die zelf geur veroorzaken. Enige vorm van geurhinder zal daardoor als minder hinderlijk worden ervaren voor de personen die in de bedrijfsgebouwen verblijven, omdat op een bedrijventerrein enige vorm van geur is te verwachten. Voor de geurbelasting op de bedrijfsgebouwen wordt daarom een norm van 8,0 ouE/m³ gehanteerd. Dit komt overeen met de geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en buiten een geurconcentratiegebied. De bedrijfsgebouwen in het plangebied voldoen aan deze norm.

Cumulatieve geurcontouren (achtergrondbelasting)

De achtergrondbelasting is berekend op de hoekpunten van het beoogde bedrijventerrein. Op onderstaande kaart zijn de beoordelingspunten weergegeven.



Afbeelding: Beoordelingspunten achtergrondbelasting

Voor de berekening is gebruik gemaakt van het programma V-stacks gebied (V-2010.1) met de vergunde stalgegevens van de bedrijven in de omgeving.

Resultaten

De berekende achtergrondbelasting van geur is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: Resultaten V-stacks berekening achtergrondbelasting

Beoordelingspunt	Achtergrondbelasting geur (ouE/m3)
1	6,2
2	5,7
3	5,3
4	5,2
5	7,1
6	9,1
7	11,1
8	7,0

Beoordeling

In 2002 heeft de GGD een richtlijn Geurhinder opgesteld waarin een tabel is opgenomen met een beoordeling welke milieukwaliteit hoort bij een bepaald percentage geurgehinderden. Eerder al was in een ruim opgezet onderzoek door PRA Odournet onder 2000 respondenten bepaald welk percentage geurgehinderden te verwachten is bij een bepaalde geurbelasting. Deze twee gegevens samen leveren de volgende tabel op:

Tabel: Relatie geurbelasting – geurhinder - leefklimaat

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
OuE/m ³	%	
1 – 3	< 5	Zeer goed
4 – 8	5 – 10	Goed
9 – 13	10 – 15	Redelijk goed
14 – 20	15 – 20	Matig
21 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
29 – 38	25 – 30	Slecht
39 – 50	30 – 35	Zeer slecht
51 – 65	35 – 40	Extreem slecht

Uit de tabel volgt dat in het plangebied sprake kan zijn van een leefklimaat dat is te typeren als 'Redelijk Goed' tot 'Goed'. De gemeente Ede heeft geen specifieke streefwaarde voor de achtergrondbelasting vastgesteld. Een redelijk goed tot goed verblijfsklimaat wordt als aanvaardbaar beschouwd. De achtergrondbelasting van geur vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5. Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds- en soortenbescherming. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Soortenbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming in de nieuwe Wet natuurbescherming is mede gebaseerd op bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Wet natuurbescherming gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000-gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingsdoelen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming, middels een verstorings- en verslechteringsstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een –extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Situatie plangebied

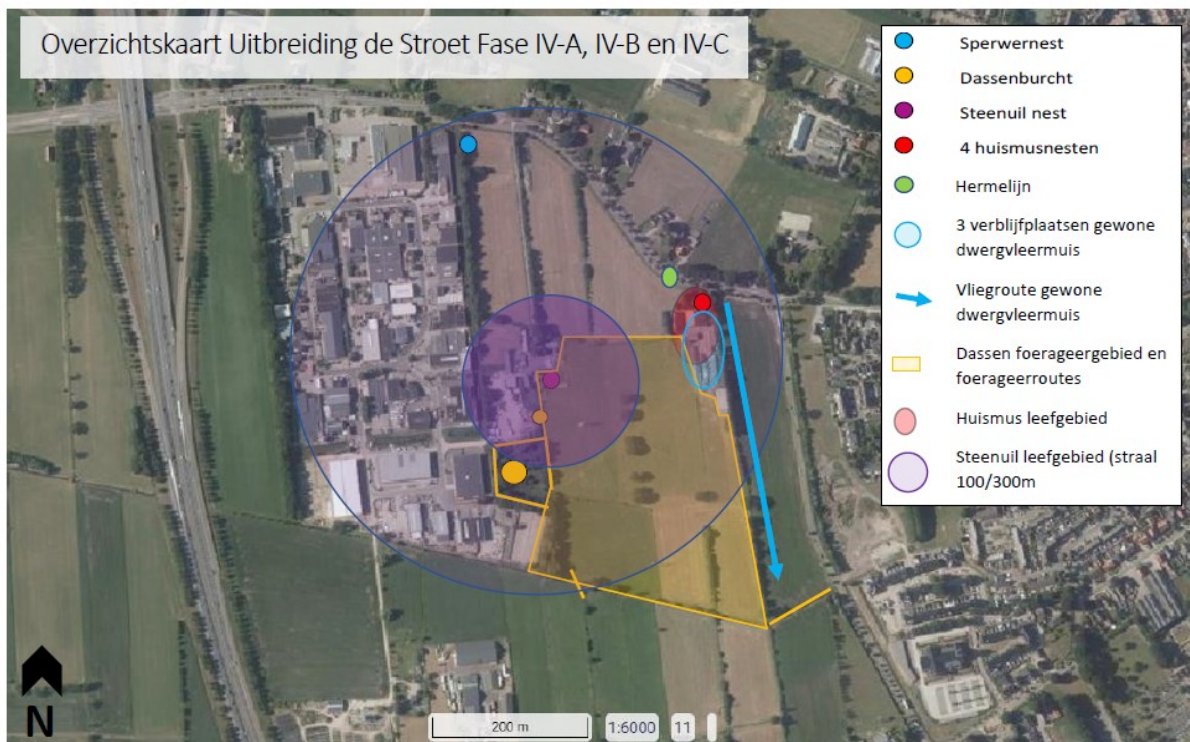
Het plangebied betreft een agrarisch gebied met twee boerenerven in een kleinschalig agrarisch landschap. Op het perceel bevinden zich houtsingels, knotelzen en een bosje. Het plangebied vormt een leefgebied voor verschillende beschermde soorten. Omdat het plangebied in de loop van de planvorming steeds groter is geworden, zijn er verschillende ecologische onderzoeken verricht. Ook is er een bomeninventarisatie uitgevoerd.

Soortenbescherming

Er is op een ecologische quickscan uitgevoerd, waarbij o.a. naar soortenbescherming is gekeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage 'Quick Scan Flora en Fauna' die als bijlage aan de toelichting is gevoegd.

De belangrijkste conclusies zijn:

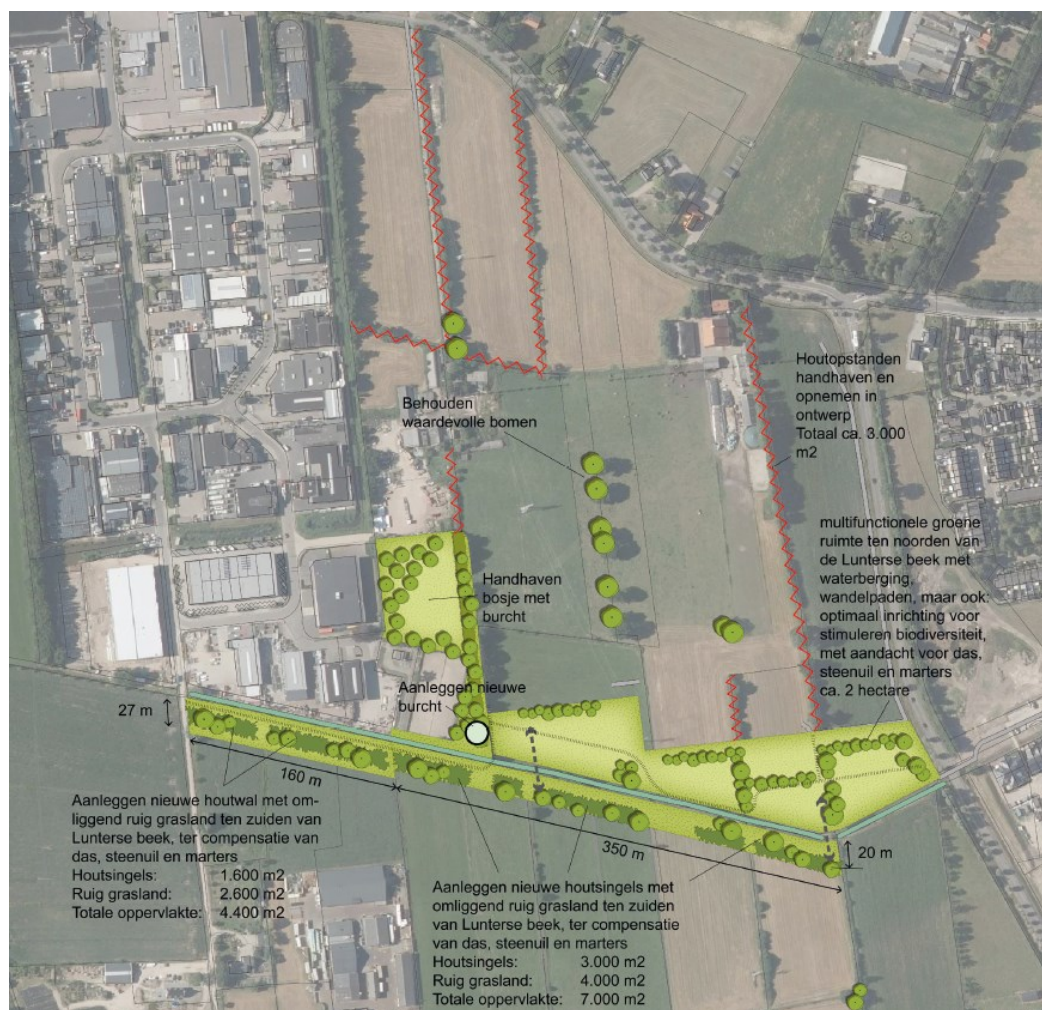
- Naar aanleiding van de Quickscan flora en fauna is vervolgonderzoek uitgevoerd naar een aantal soorten: das, kleine marterachtigen, steenuil, vleermuizen, huismus en kerkuil.
- In het bosje in de zuidwesthoek van het plangebied is een dassenburcht aanwezig. In 2018 werd deze bewoond door vossen, maar in 2020 werd de burcht weer gebruikt door de das. De das heeft jongen in deze burcht gekregen.
- Het zuidelijke deel van het plangebied vormt een belangrijk foerageergebied van de das.
- Op het erf aan de Postweg is een broedlocatie van een steenuil aanwezig. De agrarische percelen binnen het plangebied vormen belangrijk foerageergebied voor de soort.
- In de noordwesthoek van het plangebied is een in gebruik zijnd sperwernest.
- Er zijn 4 huismusnesten aangetroffen.
- Er zijn drie verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. De bomenrij in het oostelijke deel van het plangebied vormt een vliegroute voor vleermuizen.
- Er is in het plangebied een waarneming gedaan van een hermelijn. In het plangebied zijn geen nesten, rustplaatsen of andere belangrijke onderdelen van het leefgebied van kleine marterachtigen vastgesteld.



In samenwerking met ecologisch adviesbureau Laneco is nagedacht om de juiste benodigde mitigerende maatregelen te treffen in relatie tot de aanleg van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Stroet.

- Bestaande bomen en groenstructuren zijn zoveel mogelijk ingepast in het plan. De met name noordzuidgerichte groenstructuren zijn duidelijk herkenbaar. De bestaande, te handhaven houtopstanden hebben een lengte van ongeveer 1500 meter met een gemiddelde breedte van 2 meter. Zo ontstaat een oppervlakte van ca. 3.000 m². De houtsingels blijven in stand, maar omdat ze op het bedrijventerrein komen te liggen, is de ecologische waarde minder dan in de huidige situatie het geval is. Daardoor wordt dit oppervlak gecompenseerd in de vorm van nieuwe houtsingels ten zuiden van de Lunterse Beek. Deze houtsingels worden optimaal ingericht t.b.v. steenuil, marter en das (houtsingel met ruig gras en houtrillen, afgerasterd). Het tussen de houtsingel en Lunterse Beek liggende grasland zal extensief worden beheerd.
- Er wordt een nieuwe dassenburcht aangelegd nabij de Lunterse Beek. Het bosje waar de oorspronkelijke dassenburcht aanwezig was, blijft gehandhaafd in de plannen.
- De groene zone langs de Lunterse Beek wordt 'ecologisch vriendelijk' ingericht gericht op de hiervoor benoemde soorten; dit kan samengaan met de andere functies van deze zone, namelijk waterretentiegebied, wandelgebied en groene zoom langs het bedrijventerrein.

In onderstaand kaartbeeld zijn de verschillende maatregelen in beeld gebracht.



Voor de aangetroffen beschermde diersoorten (sperwer, steenuil, huismus, vleermuizen en de das) is een ontheffingsprocedure bij de provincie Gelderland opgestart.

Gebiedsbescherming

GNN en GO

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Ten oosten, op circa 1,6 kilometer van de plangrens, ligt de grens van het GNN (Veluwe), tevens Natura 2000-gebied. Door de voorgenomen ingreep gaat geen oppervlakte aan GNN verloren. Vanuit de GNN gaat geen externe werking. Er zijn geen effecten op de GNN te verwachten als gevolg het voorgenomen plan.

Natura 2000

Het plangebied te Lunteren ligt op ongeveer 1,6 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Door de voorgenomen ingreep gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Voor de meeste externe invloeden van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling, kunnen gezien de afstand, de tussenliggende bebouwde kom van Lunteren en de reeds aanwezige bedrijvigheid effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Als gevolg van de herontwikkeling is sprake van een toename van gemotoriseerd verkeer en vindt uitstoot van stikstofverbindingen plaats vanuit de bedrijfsprocessen van de nieuw te vestigen bedrijven. Op voorhand is daarom niet uit te sluiten dat het plan voor een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied zorgt. Daarom is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'Voortoets stikstofdepositie'. Dit

onderzoek is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

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. De referentiesituatie is de feitelijke, planologische legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan.

Veel (bouw)projecten leiden tot de uitstoot van stikstof. Indien dat stikstof neerslaat op beschermde Natura 2000-gebieden, is voor het plan of project een toestemming vereist op grond van de Wnb. Als een plan of project niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie (= intern salderen), dan is volgens de rechtspraak van de Afdeling op grond van objectieve gegevens uitgesloten dat die wijziging significante gevolgen heeft. In dat geval is ook geen passende beoordeling vereist.³

In het onderhavige geval wordt intern gesaldeerd met het voormalige agrarisch bedrijf Postweg 95. Bij intern salderen wordt de toename van stikstofdepositie door een plan of project (in dit geval de aanlegfase + de verkeersaantrekkende werking en uitstoot van het nieuw te realiseren bedrijventerrein in de gebruiksfase), verminderd met de afname van de stikstofdepositie die plaatsvindt door datzelfde plan of project (in dit geval de beëindiging van de agrarische activiteiten aan de Postweg 95 waaronder het houden van vee en de bemesting). Indien die afname groter of gelijk is aan de toename, leidt het project per saldo niet tot een toename van stikstofdepositie.

In de referentiesituatie is sprake van twee stikstof emitterende activiteiten, te weten het houden van vee en het bemesten van agrarische grond. Voor het houden van vee is bij het opstellen van de voortoets in dit geval (in het kader van een bestemmingsplanherziening) voor de referentiesituatie uitgegaan van het gebruik dat in 2018 feitelijk aanwezig was en wat planologisch legaal was toegestaan. Voor het bemesten van agrarische grond wordt als referentiesituatie uitgegaan van het feitelijke en planologisch legale gebruik ten tijde van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Op 13 september 2018 is een koopovereenkomst gesloten voor het perceel aan de Postweg 95. De akte van levering dateert van 27 september 2019. De grond is aangekocht ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet. Ondanks dat in de huidige situatie feitelijk geen sprake is van stikstofuitstoot door het houden van vee, kan de voormalige stikstofuitstoot door het houden van vee wel worden ingezet. In de onderbouwing wordt namelijk volledig aangesloten bij de lijn van de Raad van State uit de uitspraak van 1 september 2021.⁴ Er wordt hierbij voldaan aan de voorwaarden die de Raad van State heeft gesteld:

1. Schriftelijk stuk:

In de koopovereenkomst van 13 september 2018 en in de akte van levering van 27 september 2019 wordt vermeld dat in de huidige situatie sprake is van agrarisch gebruik en dat de gronden worden gekocht ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Voorgaand aan de aankoop is in mei 2018 een intentieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van de Postweg 95. Daarnaast staat in de stikstofonderbouwing van 12 december 2018 duidelijk omschreven dat de gronden van de Postweg 95 zullen worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein. In de conclusie staat namelijk het volgende:

De berekening ten behoeve van de Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een aanpassing van de bestemming. Het plan voorziet in het uitbreiden van het bedrijventerrein De Stroet in Lunteren met fase IV. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein De Stroet.

Ten tijde van de koopovereenkomst waren de gronden nog in gebruik t.b.v. het agrarisch bedrijf. In artikel 19 van de koopovereenkomst en in artikel 3 van de akte van levering is opgenomen dat de vorige eigenaar tot 1 april 2022 de veehouderij kon (laten) gebruiken. Reden daarvoor was dat de agrariër geen voornemen had om te stoppen en dus op zoek moest naar een andere locatie om zijn bedrijfsactiviteiten te continueren. Vervolgens is in de

³ ABRvS 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71.

⁴ ABRvS 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960.

tijd tot 1 augustus 2021 het bedrijf stapsgewijs beëindigd. Vanaf dat moment is het bedrijf verhuisd naar een agrarisch perceel in Harskamp.

2. Uitgesloten dat de activiteit ook zou zijn beëindigd zonder de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

Het perceel aan de Postweg 95 in Lunteren is op 27 september 2019 verworven door de initiatiefnemers. In artikel 3, lid 3 van de akte van levering is opgenomen dat de vorige eigenaar tot 1 april 2022 de veehouderij kon (laten) gebruiken. Reden daarvoor was dat de agrariër geen voornemen had om te stoppen en dus op zoek moest naar een andere locatie om zijn bedrijfsactiviteiten te continueren. De agrariër is op 1 augustus 2021 gestopt, nu hij vanaf dat moment verhuisd is naar een agrarisch perceel in Harskamp. Daar heeft hij zijn bedrijf voortgezet.

Hieruit volgt dan ook dat het is uitgesloten dat de stikstof veroorzakende activiteiten ook zouden zijn beëindigd zonder de uitbreiding van het bedrijventerrein De Stroet. Zonder koop van het stuk grond zouden de gronden nog steeds ten behoeve van het agrarische bedrijf worden gebruikt.

3. In de periode tussen beëindiging van de activiteit en de vaststelling van het plan mogen geen andere stikstof veroorzakende activiteiten zijn ontplooid op het desbetreffende perceel:

Tussen de beëindiging van het bedrijf in 2021 en nu zijn er geen andere stikstof veroorzakende activiteiten ontplooid. Uit straat- en luchtfoto's blijkt dat er geen nieuwe activiteiten zijn ontplooid. Daarnaast is tijdens een controle op 27 februari 2023 geconstateerd dat alle stallen leegstaan.

Hierdoor staat onomstotelijk vast dat de agrarische activiteit uitsluitend is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt. Kortom, dit project leidt niet tot significante effecten in het Natura 2000-gebied.

De conclusie uit de rapportage is dat het gebruik van het toekomstige bedrijventerrein niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar in vergelijking met de referentiesituatie. Er is gebruikt gemaakt van intern salderen. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Postweg 95 treedt per saldo een vermindering van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied op. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie en ingebruikname van het nieuwe bedrijventerrein.

Programma biodiversiteit

In 2019 is door het college het Programma Biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Klimaatadaptatie en het bevorderen van de biodiversiteit staan aan de basis van het ontwerp door het creëren van de robuuste groene dooradering in het plan. Dit wordt gedaan door behoud van bestaande groenstructuren en versterking daarvan. Deze structuren staan in verbinding met de groen-blauwe zoom om het bedrijventerrein en het buitengebied van Lunteren. Ze zijn daarom extra waardevol voor flora en fauna. In de gemeente Ede wordt gewerkt met een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Zie <https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>. Het project zal moeten voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn binnen dit puntensysteem. Het aantal punten dat behaald moet worden is afhankelijk van de investeringssom van het project. De maatregelen die genomen moeten worden, zijn beschreven in een maatregelencatalogus waaruit een keuze wordt gemaakt. Voor het project geldt dat in ieder geval dat de bebouwing geschikt moet worden voor huismussen en vleermuizen. Voor de overige te behalen punten wordt gebruik gemaakt van de maatregelencatalogus. Groene gevels en groene daken zijn waardevolle maatregelen voor dit gebied. De te treffen maatregelen moeten op het toekomstige inrichtingsplan zichtbaar zijn, zodat deze ook controleerbaar en handhaafbaar zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan is alleen uitvoerbaar indien er voor de aangetroffen beschermde diersoorten (sperwer, steenuil, huismus, vleermuizen en de das) een ontheffing van de Wet natuurbescherming door de provincie Gelderland wordt verleend. Voorwaarde voor het verkrijgen van een ontheffing is het

uitvoeren van voldoende compensatie voor de betreffende soorten en schade aan de soorten te voorkomen. Hiertoe is een compensatieplan/mitigatieplan in uitvoering. De te treffen maatregelen dienen voorafgaand aan de uitvoering van de ruimtelijke plannen voor het bedrijventerrein plaats te vinden.

Verder ontstaat er geen stikstoftoename in de Natura 2000-gebieden, waardoor artikel 2.7, lid 1 en artikel 2.8 Wnb niet in de weg staan aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6. Water

Beleid/regelgeving

De watertoets is een instrument dat ervoor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Hemel- en grondwaterbeleid

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

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

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Situatie plangebied

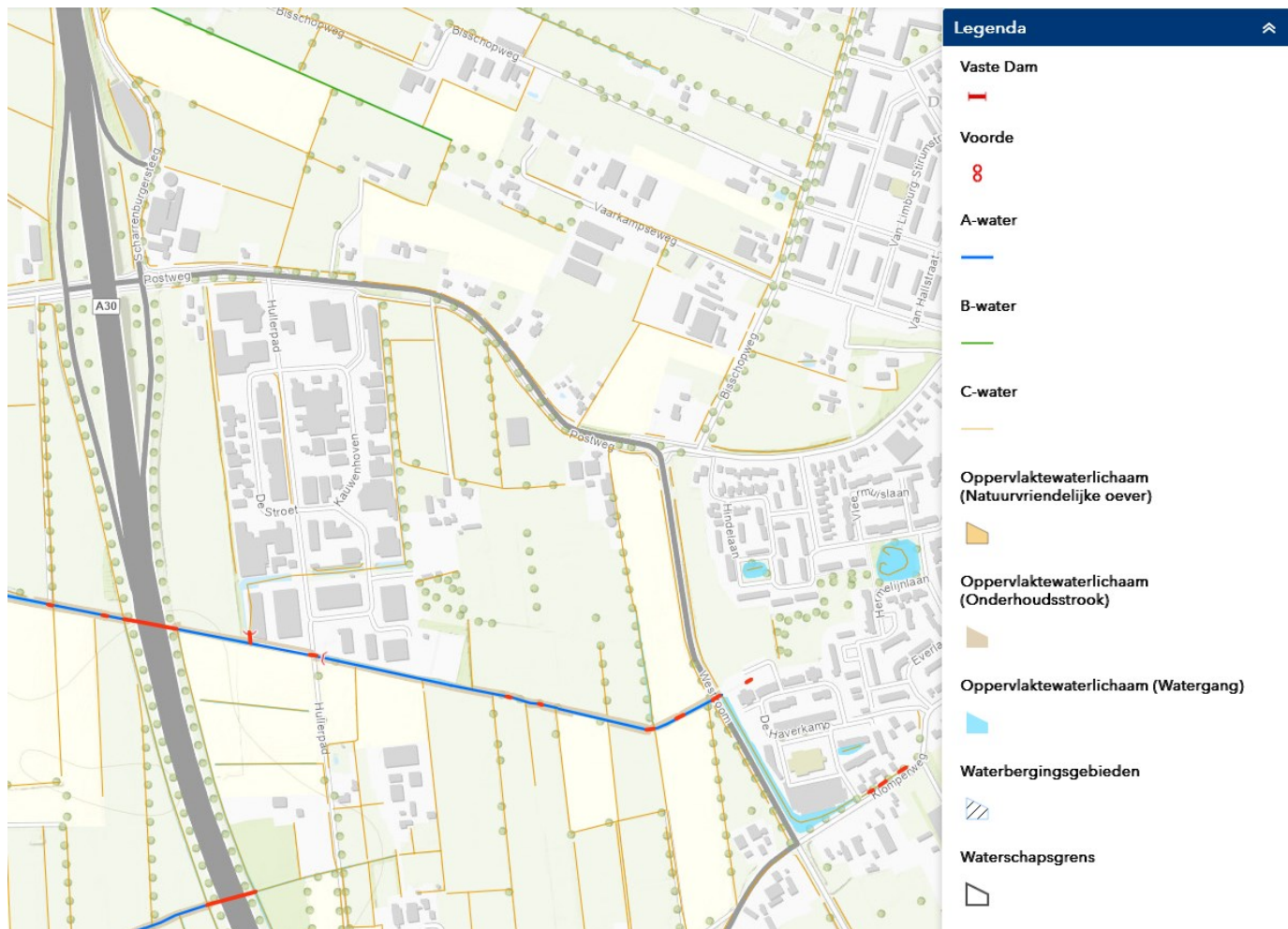
Watergang

Aan de zuidkant van het plangebied loopt de Lunterse Beek, die zorgt voor ontwatering van het van oorsprong natte gebied. Dit is een A-watergang die in onderhoud is van het waterschap Vallei en

Veluwe. Dat betekent dat zich aan weerszijden van de watergang verplichtingen liggen vanuit de Keur over wat er wel en niet mag, verder ligt er een onderhoudspad van circa 5 meter aan de zuidkant van de Lunterse Beek die wordt beschermd door de Keur van het waterschap.

Waterberging

Met de planontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) sterk toe. Voor de uitbreiding wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van De Stroet. Dit houdt in dat er een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, waarbij regenwater niet wordt afgevoerd naar het riool maar wordt geborgen in oppervlaktewater. Bij de inrichting van de openbare ruimte is op meerdere plaatsen voorzien in de aanleg van watergangen. Het profiel van de watergangen is afgestemd op de normen van het waterschap en het aantal m³ benodigde waterberging.



De benodigde waterberging voor het bedrijventerrein is berekend op een maatgevende bui T=100. In de huidige situatie bestaat 14.132 m² in het plangebied uit verhard oppervlak (bebouwing en verharding). Dat gaat in de toekomstige situatie toenemen. Op basis van het stedenbouwkundige plan is de totale toekomstige verharding als volgt:

Toekomstig verhard oppervlak		
Oppervlak	Omvang	
Openbare verhardingen		
Rijwegen en trottoirs	14.299	m ²
Trottoirs/ inritten	4.922	m ²
Fietspaden	1.305	m ²
Perceelverhardingen		
Bedrijventerreinen	98.074	m ²
Daken van woningen	800	m ²
Tuinen (50%)	1.837	m ²
Totaal openbaar	20.526	m ²
Totaal perceel	100.711	m ²
Totaal	121.237	m ²

Onderdeel	Hoeveelheid	Eenheid
Toekomstig verhard oppervlak	121.237	m ²
Bergingseis	60	mm
Benodigde berging	7.274	m ³
Berging voorzien in watergangen en vijvers	7.532	m ³
Resterende bergingseis	-258	m ³
Voldoet?	Ja	

De benodigde waterberging is berekend op basis van het beleid van waterschap Vallei en Veluwe aan de hand van de volgende formule:

*Benodigde compensatie (in m³) = verhard oppervlak (in m²) * 0,06 m*

De hoeveelheid verhard oppervlak bedraagt 121.914 m². De benodigde compensatie bedraagt derhalve: 121.237 * 0,06 = 7.274 m³.

Er worden watergangen gegraven die centraal door het gebied van oost naar west en van noord naar zuid lopen. Aan de zuidzijde van het gebied worden vijvers gerealiseerd. De watergangen en de vijvers worden onderling verbonden middels duikers. Zodoende kan hemelwater dat afstroomt naar de watergangen over het gehele gebied worden verspreid. Vanaf de vijvers loopt het water op twee locaties middels een stuw af naar de Lunterse Beek.

Bij hevige neerslag zal het waterpeil in de watergangen en vijvers oplopen om zo waterberging te voorzien. De stuwen vertragen de afvoer van afstromend hemelwater in de richting van de Lunterse Beek. De stuwen zorgen voor een maximale peilstijging van 0,60 m. Zodoende kan ca. 7.274 m³ waterberging worden voorzien.

In het gebied worden 2 stelsels voor de afvoer van hemelwater gerealiseerd, een first flush systeem voor de afvoer van openbare verhardingen en een HWA-stelsel voor dakafvoeren. Het first flush systeem verpompt een deel van het hemelwater naar het vuilwaterstelsel om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Het HWA-stelsel voert direct af naar watergangen.

Geconcludeerd wordt dat het huidige inrichtingsplan voorziet in voldoende waterberging om 60 mm neerslag te kunnen bergen.

Transportriolen

Binnen het plangebied bevinden zich een tweetal bestaande transportriolen. Beide buizen zullen worden verlegd. Ter plaatse van deze riolen dient een obstakelvrije zone in acht genomen te worden. In deze zone kan geen bebouwing plaatsvinden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan, maar wel enkele aandachtspunten.

4.7. Bodem

Bodembeleid Ede

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Situatie plangebied

Er zijn in het plangebied twee bodemonderzoeken uitgevoerd om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Daarmee zijn nagenoeg alle gronden in het plangebied onderzocht, waaronder de bouwpercelen van de agrarische bedrijven.

Voor Postweg 103 is een onderzoek uitgevoerd in het kader van de verkoop in 2011. Uit dit onderzoek blijkt dat er enkele verontreinigingen zijn aangetroffen, maar deze overschrijden de maximale waarden niet. Er zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan barium, lood, koper en nikkel aangetoond. Met inachtneming van het matig verhoogde gehalte aan koper in het grondwater, waren we geen bezwaren voor de voorgenomen transactie van de locatie destijds.

In het onderzoek voor Postweg 95 (uitgevoerd in 2018) zijn er op het erf licht verhoogde gehalten aan PCB's en minerale olie aangetoond, en in het weiland een licht verhoogd gehalte aan PCB's. In het grondwater zijn lokaal matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper en/of nikkel aangetoond. De matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper en nikkel zijn naar verwachting te relateren aan bemesting van landbouwgrond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot verder onderzoek. Op basis van de analysekwaliteiten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd. Hoewel een deel van het onderzoek al een aantal jaren oud is (uit 2011) is er geen aanleiding dat de situatie nu heel anders is.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.8. Archeologie

Algemeen

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de archeologische onderzoeken die in het bestemmingsplangebied zijn uitgevoerd.⁵

Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De grotendeels groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. In het noorden van het plangebied, direct ten zuiden van de Postweg, bevindt zich een historische erflocatie. De verwachting voor archeologische resten uit met name de Late Middeleeuwen en later is hoog. Ten noorden van de Postweg, op de locatie van de hoogspanningsverkabeling, geldt een hoge archeologische verwachting voor alle periodes.

In de omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) en in de directe omgeving van het plangebied zijn twee archeologische vindplaatsen bekend. Op de archeologische verwachtingskaart is te zien waar deze vindplaatsen zich bevinden. Het betreft een melding van een amateur-archeoloog van de vondst van aardewerk uit de Late Middeleeuwen (1050 tot en met 1250 na Chr.) (vindplaats 2) en de vondst van natuur-, vuur- en baksteen tijdens het door BAAC in 2003 in het zuidelijk deel van het plangebied (De Stroet III) uitgevoerde archeologische inventariserend veldonderzoek. Deze laatste vondsten (vindplaats 540) zijn echter natuurlijk van aard of op het land opgebracht en zijn geen indicatie voor de aanwezigheid van archeologische waarden in dit deel van het plangebied. Ten zuiden van het onderhavige plangebied is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het destijds onderzochte gebied bleek een beekeerdgrond te hebben. Dergelijke gronden waren in de (pre)historie laag en vochtig en derhalve onaantrekkelijk voor bewoning.

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, alsmede een verkennend booronderzoek in de delen van het plangebied met een hoge archeologische verwachting op de cultuurhistorische waardenkaart.

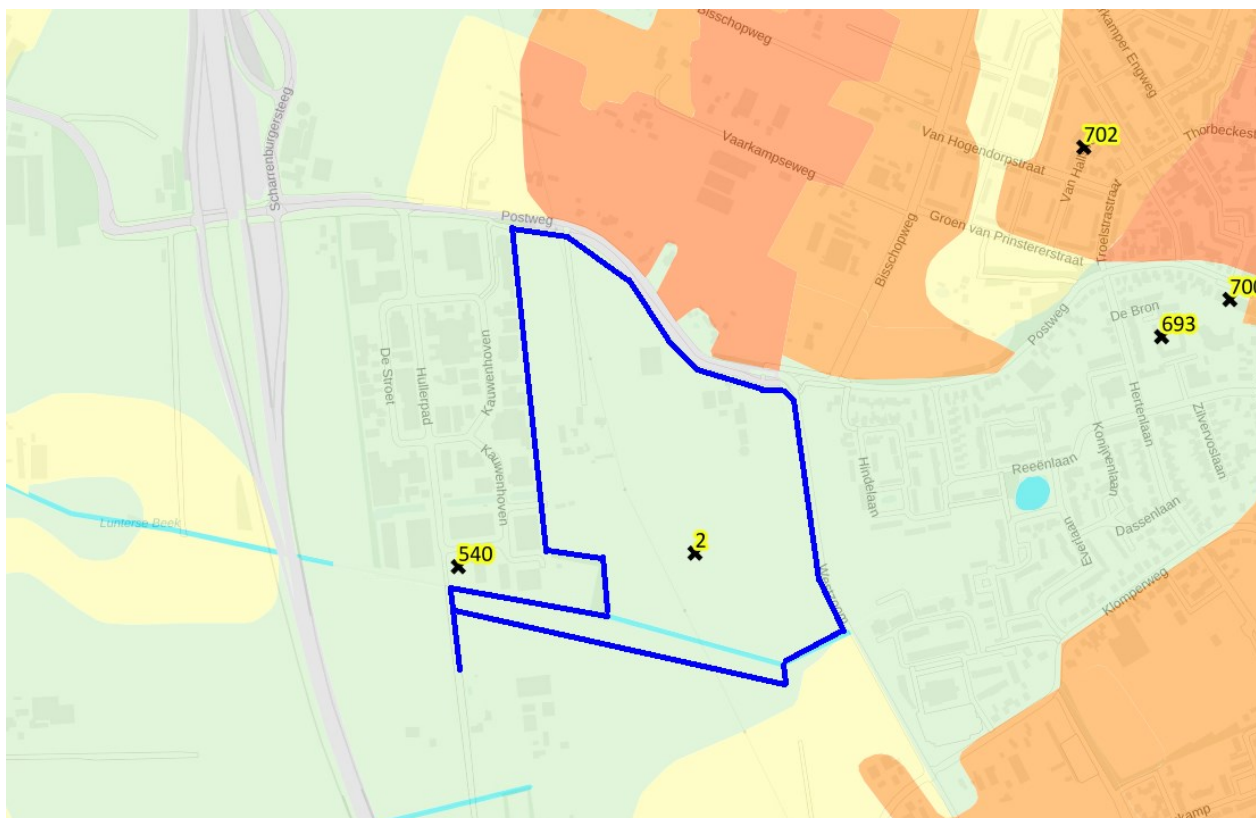
Hieruit is gebleken dat ook in het onderzochte deel direct ten zuiden van de Postweg dat een hoge archeologische verwachting op de cultuurhistorische waardenkaart had, een natte beekeerdgrond aanwezig was. Bewoning was derhalve daar niet aantrekkelijk. Het overige deel van de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet, ten zuiden van de Postweg, kent cf. de cultuurhistorische waardenkaart een lage archeologische verwachting (beekeerdgronden). Transect heeft hier in haar bureauonderzoek deels een hoge archeologische verwachting aan toegekend. Dit wordt door de gemeente niet overgenomen, onder meer gezien de resultaten van de booronderzoeken (allen bevestigde beekeerdgrond).

Een deel van het tracé van de hoogspanningsverkabeling bleek de hoge verwachting op basis van het booronderzoek te behouden. De bodem was daar intact. Derhalve is in het deel met een intacte bodem een archeologische begeleiding uitgevoerd tijdens de ondergrondse aanleg van de hoogspanningskabels. Hierbij zijn restanten van landgebruik uit de Nieuwe Tijd aangetroffen.

⁵ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Jansen of Lorkeers, L.M.C., 2021: Lunteren, De Stroet. Gemeente Ede. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Transect-rapport 2812, Nieuwegein.

Magdelijns, N & T. Bakker, 2021: Lunteren, De Stroet, Gemeente Ede (GD). Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, variant archeologische begeleiding. Transect-rapport 3608, Nieuwegein



Afbeelding: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in blauw

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een bedrijventerrein en aanleg van een ondergrondse kabel. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de resultaten van de uitgevoerde archeologische onderzoeken is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.9. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wro.

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6 van het RAAP rapport.⁶

⁶ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Afbeelding: Ligging plangebied (rode lijnen) ten opzichte van de cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt grotendeels binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

De zuidwestelijke hoek valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historische karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.”

Ten behoeve van het formuleren van cultuurhistorische randvoorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen omvat het volgende hoofdstuk een bondige historisch-ruimtelijke analyse.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de westzijde van de historische kern van Lunteren, in een gebied dat van oudsher bekend stond als "Het Lunterensche Veld". Dit toponiem wijst erop dat in het verleden sprake was van natte heide, die in gemeenschappelijk gebruik waren als weidegrond. Op onderstaande kaart van cartograaf Van Geelkercken uit 1655 is te zien dat dit gebied ten westen van Lunteren en ten noorden van de Goorsteeg destijds nog niet systematisch ontgonnen was. Vermoedelijk is het Luntersche Veld aan het einde van de 17^{de} eeuw in cultuur gebracht. Op de kaart uit 1655 is de 'Luntersebeek' aangeduid. Gelet op de ligging en beloop van deze waterloop gaat het zeer waarschijnlijk om de natuurlijke beek die thans nog te herkennen is in het gekanaliseerde tracé van de huidige Luntersebeek-Heiligenbergerbeek-Meuluntersebeek. De weg die langs de beek loopt en de waterloop kruist is vermoedelijk de Postweg. Deze slingerende weg is aangelegd op de hogere delen van het natuurlijke landschap. Op de kaart is ook de 'Lunterse Wetering' ingetekend. Deze gegraven waterloop zal aangelegd zijn om het Luntersche Veld te ontwateren ten behoeve van de ontginning en exploitatie van dit natte heidegebied. Deze kunstmatige waterloop (Heiligenbergerbeek) vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied.



Kaart van de Gelderse Vallei uit 1655, vervaardigd door cartograaf Nicolaes van Geelkercken - noorden rechts (Gelders Archief, identificatienummer 252-0001). De globale ligging van Het Luntersche Veld is rood omcirkeld.

Op het kadastraal minuutplan uit 1811-1832 is tussen de Postweg en de Lunterse Wetering een strokenverkaveling met langgerekte smalle percelen weergegeven. In het gebied lagen verspreid enkele erven met omliggende bouwlanden op de hogere delen van het landschap. Slechts sporadisch kwam bebouwing langs de Postweg voor. Het grootste gedeelte van het gebied was aan het begin van de 19^{de} eeuw in gebruik als wei- en hooiland. Ook kwamen enkele percelen met bos en heide voor. De kavels werden begrensd door sloten en greppels, waarlangs beplantingsstructuren voorkwamen. Het landschap had vroeger dan ook een relatief besloten karakter. Op een topografische kaart uit 1911 is de kleinschaligheid van het cultuurlandschap duidelijk herkenbaar.



Grondgebruik op basis van het Kadastraal minuutplan 1811-1832 geprojecteerd op een actuele luchtfoto (bron: HisGis Gelderland).



Topografische kaart 1911 (bron: www.topotijdreis.nl).

Vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw hebben zich enkele grootschalige veranderingen in en nabij het gebied voltrokken. Gedurende het Interbellum vond schaalvergroting plaats, waarbij kleine percelen werden samengevoegd en houtsingels werden verwijderd. Na de Tweede Wereldoorlog zette dit proces zich door, waardoor de kleinschaligheid en beslotenheid van het landschap gedeeltelijk afnamen. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd langs de Postweg een nieuw agrarisch erf gesticht (nr. 95). Tevens werd langs de Heiligenbergerbeek - op de plek van het thans reeds bestaande deel van het bedrijventerrein De Stroet - een waterzuiveringsinstallatie gebouwd, die nadien weer is gesloopt.

Aan het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw werd ten oosten van het gebied De Stroet de provinciale weg S1 aangelegd, als verbinding tussen de autosnelweg A1 en de provinciale weg N224 bij Ede. In 1991 werd een tweede rijbaan aangelegd, waardoor de A30 ontstond. Begin jaren 90 werd begonnen met de aanleg van bedrijventerrein De Stroet, dat nadien in fasen werd uitgebreid.

Cultuurhistorische waarden

Landschapstype

Het plangebied maakt onderdeel uit van een cultuurlandschap dat getypeerd wordt als 'regelmatig ingedeelde broeken (kb1a)'. Deze broekontginningen zijn vanouds strookvormig ingedeeld en waren in 1850 nog grotendeels onbewoond. Het waren uitgestrekte gebieden met grasland, soms afgewisseld door een perceel natte heide. De percelen waren meestal stroken of langwerpige blokken. Langs de rechte perceelsgrenzen lagen sloten en/of houtsingels. De broeken waren niet of nauwelijks bewoond. Tegenwoordig is de strookvorm of langgerekte blokvorm in de regelmatig ingedeelde broekontginningen nog steeds goed te herkennen. Relatief vaak wordt deze nog aangezet door houtsingels op de perceelsgrenzen, soms door sloten. Over het algemeen is de bebouwing in de broekgebieden de laatste eeuw sterk toegenomen. Afgezonderd van het bedrijventerrein is het gebied De Stroet echter nog weinig bebouwd.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen voor.



Fragment van de deelkaart 'Cultuurlandschap en landschapselementen'. Binnen en langs de randen van het plangebied komen oude erven (rood symbool), historische wegen (paarse lijn), oude perceelsgrenzen (oranje lijn) en cultuurhistorisch waardevolle beplantingsstructuren (groene stippellijn) voor. Ten zuiden van het plangebied ligt de Luntersche Beek (blauwe lijn).

Binnen het plangebied bevindt zich een oud erf van vóór 1832 (boerderij 'De Stroet', Postweg 103), dat thans nog bebouwd is. Een oud erf (Groot- en Klein Schothoek) dat direct langs de Postweg lag, is tegenwoordig niet meer aanwezig (rood symbool). Het erf Postweg 99 is omstreeks 1960 gesticht. Op dit erf staat bebouwing uit de wederopbouwperiode 1940-1965 (roze symbool in witte cirkel).

Het erf Postweg 103 wordt door middel van een eigen weg ontsloten vanaf de Postweg. Deze weg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als 'weg, vóór 1832' (paarse lijn). Deze verhoogd

aangelegde weg, die aan de oostzijde wordt begeleid door een greppel, is cultuurhistorisch waardevol. Dit geldt eveneens voor verschillende beplantingsstructuren (groene bolletjeslijnen):

Daarnaast komen binnen en langs de randen van het plangebied enkele persistente perceelsgrenzen voor. Een historisch-ruimtelijke structuur die vanuit cultuurhistorisch perspectief zeer waardevol is, ligt aan de zuidzijde van het plangebied: de Luntersche Beek (blauwe lijn).

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van (potentiële) karakteristieke panden. De bebouwing op het erf Postweg 1960 is bijzonder vanwege de wederopbouwarchitectuur. Dit object is in het verleden onderzocht in het kader van monumenteninventarisaties, echter werd uiteindelijk niet geselecteerd als beschermd monument.

Conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 en 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij transformatie een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

Geconcludeerd wordt dat de cultuurhistorisch waardevolle structuren (wegen, kavelgrenzen en beplantingstructuren) zoveel mogelijk zijn ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp. Hierdoor blijft het historisch verkavelingspatroon van deze broekontginning herkenbaar in de ruimtelijke opzet van dit nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein De Stoet. Een ander onderdeel van het stedenbouwkundig plan dat vanuit cultuurhistorisch perspectief positief wordt beoordeeld, vormt de ruime groene buffer, als ruimtelijke overgang van het bedrijventerrein naar de Luntersche Beek.

Door de transformatie tot bedrijventerrein verdwijnt de ruimtelijke samenhang tussen het agrarische erf Postweg 103, de landweg en begeleidende groen- en waterstructuren. Ook wordt de wederopbouwboerderij Postweg 99 gesloopt. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou het de voorkeur hebben gehad om deze locaties in te passen in het stedenbouwkundig ontwerp, zodat de agrarische geschiedenis van het gebied afleesbaar blijft. Gelet op het ontbreken van een beschermde status van de bebouwing en de geldende beleidsstrategie behorende bij cultuurhistorische waardevolle zone 3 en 4 is dit echter geen vereiste en heeft het cultuurhistorisch belang op dit onderdeel niet geprevaleerd in de planologische afweging. Geconcludeerd wordt dat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaar bestaat tegen het plan.

4.10. Groen

Beleid/regelgeving

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Herplantplicht

Monumentale bomen, waardevolle bomen en bomen in de (hoofd)groenstructuur met een omtrek van meer dan 80 centimeter moeten gecompenseerd worden door middel van herplant in de directe omgeving. Indien er onvoldoende groeiplaatsruimte is voor herplant, wordt het bomenfonds van toepassing.

Bomenfonds

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden, zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt

de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als 'geld op de bank te zetten', zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment is in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie. Soms is herplant op eigen terrein niet mogelijk. In dit geval kan storting in het bomenfonds als voorwaarde worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveaus. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lagergelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Japanse duizendknoop

In het kader van beleid voor invasieve exoten dienen er bij de ontwikkelingen maatregelen te worden getroffen om de verspreiding van eventueel aanwezige Japanse duizendknoop te voorkomen.

Onderzoek en randvoorwaarden

Monumentale of waardevolle bomen

Op het terrein staan monumentale en waardevolle bomen welke zorgen voor het groene karakter van de omgeving. Vanuit het beleid geldt een inspanningsverplichting om zorgvuldig om te gaan met bomen die monumentaal en of waardevol zijn omdat deze bomen in grote mate bijdragen aan het groene karakter van de omgeving.

Om deze reden is er eerst onderzoek uitgevoerd om de impact van dit plan op de bomen in beeld te brengen. Zie hiervoor de uitgevoerde bomeneffect-analyses die als bijlagen aan de toelichting zijn gevoegd. De derde bomen-effectanalyse is gebaseerd op het ontwerp waarin de gronden zijn opgehoogd. Uit onderzoek kwamen een aantal mogelijke planaanpassingen naar voren die zijn doorgevoerd om het aantal te kappen bomen, inclusief waardevolle en monumentale bomen, te verminderen. Alle te kappen bomen die een monumentale of waardevolle status hebben, moeten in het inrichtingsplan gecompenseerd worden door middel van een herplantplicht of een storting in het bomenfonds.

Groenstructuur

Het plangebied grenst aan de gemeentelijke groenstructuur. Voor de ontwikkeling is als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de groenstructuur. Het huidige plan voldoet aan deze randvoorwaarden door de aanleg van groenzones en houtwallen.

Conclusie:

De verwachting is dat het overgrote deel van de te kappen bomen gecompenseerd kan worden in de nieuwe inrichting. Uit de eerste beoordeling van de opgeschorte omgevingsvergunningaanvraag voor het kappen van 256 bomen binnen het plangebied (kenmerk: 2023W0053) blijkt namelijk dat sprake is

van 132 waardevolle bomen en 10 monumentale bomen. Uit het landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er 174 nieuwe bomen worden geplant. Hierdoor kan het aantal te kappen waardevolle en monumentale bomen worden gecompenseerd. Hoewel de aantallen en oppervlaktes van de bomen en het groen in het landschappelijk inpassingsplan indicatief zijn (de aantallen en hoeveelheden kunnen nog wijzigen), geeft dit wel een goed beeld van de uiteindelijke inrichting. Op grond van de anterieure overeenkomst zal de gemeente het definitieve inrichtingsplan moeten goedkeuren, inclusief de aantallen en oppervlaktes van de bomen en het groen. Als uit het inrichtingsplan voor de buitenruimte blijkt dat het aantal nieuw te planten bomen net zoveel of meer bedraagt dan het aantal te kappen bomen, dan hoeft geen storting te worden gedaan in het bomenfonds. Als uit het inrichtingsplan voor de buitenruimte blijkt dat het aantal nieuw te planten bomen minder bedraagt dan het aantal te kappen bomen, dan moet wel een storting worden gedaan in het bomenfonds.

Vanuit het groenbeleid voldoet dit bestemmingsplan aan de beleidsuitgangspunten indien alle te kappen bomen met een waardevolle of monumentale status worden gecompenseerd door middel van een herplantplicht in de directe omgeving en/ of een storting in het bomenfonds. Door de aanzienlijke compensatie krijgt groen een belangrijke plaats in de belangenafweging. Voor zover niet 142 bomen kunnen worden herplant, geldt ten eerste dat deze op een andere plek worden herplant via een storting in het bomenfonds. Daarnaast geldt dat in het plangebied het algemene belang van behoefte aan het bedrijventerrein zwaarder weegt dan het niet volledig kunnen herplanten van alle te kappen waardevolle en monumentale bomen in het plangebied. Voor zover niet 256 bomen kunnen worden herplant, geldt dat in het plangebied het algemene belang van behoefte aan het bedrijventerrein zwaarder weegt dan het niet volledig kunnen herplanten van alle te kappen vergunningvrije en vergunningplichtige bomen in het plangebied.

4.11. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) en de 'Nota parkeernormen Ede 2023'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Het nieuwe bedrijventerrein wordt op twee plaatsen ontsloten: via een aansluiting op de nieuwe rotonde op de kruising Postweg – Westzoom en via een aansluiting op de Kauwenhoven op het bestaande deel van De Stroet. De aansluiting op de Kauwenhoven houdt in dat het bestaande bedrijventerrein een alternatieve ontsluiting krijgt, iets dat zeer gewenst is.

Verkeersgeneratie

De uitbreiding van De Stroet betreft een gemengd terrein met ca. 10,25 ha uitgeefbaar terrein. Volgens de kencijfers van het CROW (publicatie 317) bedraagt het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per netto hectare bedrijventerrein per etmaal 128 personenauto's en 30 vrachtauto's. Bij 10,25 ha zijn dat 1.312 personenauto's en 308 vrachtauto's. Echter, op basis van een door de gemeente gemaakte berekening van de te verwachte toekomstige verkeersbewegingen van en naar de uitbreiding van De Stroet, wordt er voor de berekening uitgegaan van 3.382 verkeersbewegingen per dag. Volgens de CROW-vuistregel is ca. 20% vrachtverkeer.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Postweg. Deze weg heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer op te vangen. De Postweg heeft een directe aansluiting op de snelweg A30 richting Ede/A12 resp. Barneveld/A1. Langzaam verkeer maakt gebruik van het vrijliggende fietspad langs de Postweg gebruiken om het bedrijventerrein te bereiken. Ook zal er ter hoogte van de Lunterse Beek een oversteekplaats over de Westzoom aangelegd worden. Verder wordt er een pad aangelegd voor langzaam verkeer door de nieuwe groenzone aan de zuid- en oostzijde van het plangebied.

Parkeren

Op basis van de 'Nota parkeernormen Ede 2023' moet het project op eigen terrein volledig voorzien in de parkeerbehoefte voor zowel personeel als bezoekers. Ook het laden en lossen zal op eigen terrein plaats moeten vinden.

Er mag niet op de openbare weg worden geparkeerd. Op het eigen terrein van de bedrijven is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. Hierdoor ontstaat er geen onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12. Geluid (wegverkeerslawaaï / Wet geluidhinder)

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer voor nieuwe woningen binnen de zone van de betreffende weg bedraagt 48 decibel (dB). In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden worden vastgesteld. In kader van de Wet geluidhinder is plangebied aan de Westzoom getypeerd als zijnde nieuwe situatie in binnen stedelijk gebied. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB voor binnenstedelijke situaties/wegen.

De toetsing aan de grenswaarden voor verkeerslawaaï dient uitgevoerd te worden ter plaatse van gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. Indien een gevel echter geen te openen delen bezit, is sprake van een zogenaamde 'dove gevel'. Ter plaatse van dove gevels hoeft geen toetsing aan grenswaarden te worden uitgevoerd.

Hogere waarden kunnen pas worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de (spoor)weg, van de gevel van de betrokken woning(en) tot de voorkeurswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Beschouwing plansituatie

Het bedrijventerrein betreft geen geluidsgevoelig object. Aan de oostzijde worden een aantal woonwerkkavels met bedrijfswoningen ontwikkeld. Deze (bedrijfs)woningen zijn gevoelig voor geluid en vallen onder de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting die de woningen in de omgeving en de bedrijfswoningen ondervinden van de nieuwe bedrijven op het terrein worden beschreven in het hoofdstuk milieuzonering.

Het bouwplan ligt binnen de geluidszone van de Westzoom, de Postweg en de nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. De Postweg, de Westzoom en de ontsluitingsweg liggen ter hoogte van het plangebied binnenstedelijk, hebben 2 rijstroken en een 50 km/uur-regime. De zonebreedte bedraagt 200 meter. Het plan ligt binnen de geluidszone.

Om de geluidsbelasting te bepalen is door de gemeente Ede akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is onderdeel van het bestemmingsplan.

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen vanwege het verkeer over de Postweg ten hoogste 47 dB bedraagt inclusief aftrek en is daarmee lager dan de wettelijke voorkeurswaarde. Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen vanwege het verkeer over de Ontsluitingsweg ten hoogste 38 dB bedraagt inclusief aftrek en is daarmee lager dan de wettelijke voorkeurswaarde. Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen vanwege het verkeer over de Westzoom ten hoogste 52 dB bedraagt inclusief aftrek. De voorkeurswaarde wordt overschreden met 4 dB op de oostgevel maar blijft ruim onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Wanneer de voorkeurswaarde wordt overschreden is het van belang om maatregelen te onderzoeken om de geluidsbelasting op de gevel terug te dringen. Daarbij moet gekeken worden naar bron-, overdrachts- en als laatste gevelmaatregelen. Op de Westzoom is al een geluidsreducerend dunne deklaag aanwezig. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van schermen stuiten tegen stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren. Wel is er voor elke woning sprake van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Voor de bedrijfswoningen kunnen vanwege de Westzoom hogere grenswaarden worden verleend. Dit besluit wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

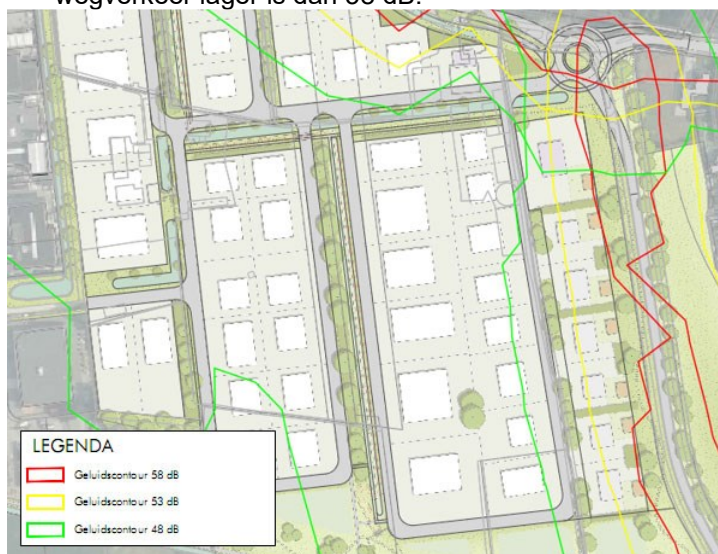
Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï vanuit de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor realisatie van het plangebied. Er kunnen voor de Westzoom hogere grenswaarden worden afgegeven. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beschouwing plansituatie

Het bedrijventerrein betreft geen geluidgevoelig object. Aan de oostzijde wordt een aantal woonwerkkavels ontwikkeld. Deze (bedrijfs)woningen zijn wel gevoelig voor geluid van andere bedrijven en andere vormen van geluid, zoals wegverkeer.

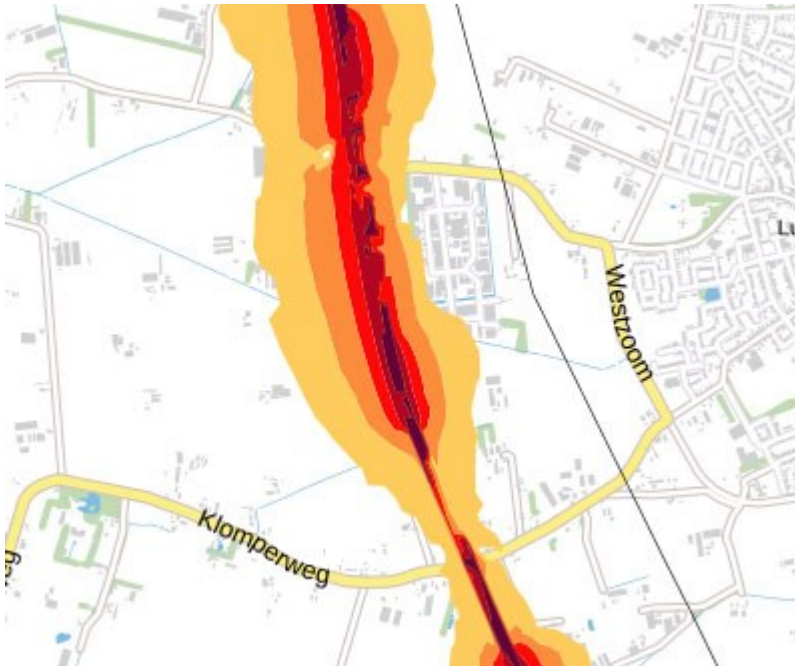
- Industrielawaai: de maximaal toegestane milieucategorie aan de oostzijde van het terrein wordt afgestemd op de bedrijfswoningen. Voor bedrijfswoningen geldt dat ze als minder gevoelig mogen worden beoordeeld dan een 'rustige woonwijk', waardoor de maximaal toegestane milieucategorie één stap hoger kan zijn dan bij een rustige woonwijk.
- Wegverkeerslawaaï: bij de positionering van de bedrijfswoningen is rekening gehouden met de geluidscontouren van de Westzoom. De maximale waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend is 58 dB. De woningen zijn zodanig geprojecteerd dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer lager is dan 58 dB.



Afbeelding: Geluidcontouren Westzoom voor 48, 53 en 58 dB.

Voorts liggen de woningen ver buiten de geluidszones van de snelweg A30.

⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van De Stroet rapportnummer L22.003, 10-02-2022.



Afbeelding: Geluidszones langs de A 30.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt dit plan.

4.13. Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Situatie plangebied

Toetsing aan de luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is het plangebied met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nslmonitoring.nl) getoetst aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ (toetsjaar 2020). Uit berekeningen van rekenpunten gelegen aan de A30 en de Westzoom ter hoogte van het plangebied, zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

Rekenpunt	Berekende totale concentratie jaargemiddelde 2020 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)		
	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
15818106 A30 (westzijde)	17,3	19,3	11,4
15818269 A30 (oostzijde)	17,2	19,3	11,4
15718451 Westzoom (westzijde)	16,8	21,4	11,7
15718450 Westzoom (oostzijde)	18,4	21,5	11,7
Grenswaarde concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25

Hieruit blijkt dat er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Ook de grenswaarde van 35 dagen, het maximaal aantal dagen dat de etmaalnorm van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ mag worden overschreden, wordt niet overschreden. De huidige luchtkwaliteit voldoet aan de normen.

Bijdrage van de ontwikkeling

Het toekomstige bedrijventerrein heeft invloed op de luchtkwaliteit door het extra verkeer dat de ontwikkeling oproept. Om te onderzoeken wat de bijdrage van de ontwikkeling is, is de toekomstige verkeersgeneratie berekend.

De uitbreiding van De Stroet betreft een gemengd terrein met ca. 10,25 ha uitgeefbaar terrein. Volgens de kencijfers van het CROW (publicatie 317) bedraagt het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per netto hectare bedrijventerrein per etmaal 128 personenauto's en 30 vrachtauto's. Bij 10,25 ha zijn dat 1.312 personenauto's en 308 vrachtauto's. Echter, op basis van een door de gemeente gemaakte berekening van de te verwachte toekomstige verkeersbewegingen van en naar de uitbreiding van De Stroet, wordt er voor de berekening uitgegaan van 3.382 verkeersbewegingen per dag. Volgens de CROW-vuistregel is ca. 20% vrachtverkeer. De bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit bedraagt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		3382
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	8,87
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,95
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Hieruit wordt geconcludeerd dat de bijdrage van het nieuwe bedrijventerrein aan de luchtkwaliteit meer dan 3% bedraagt. Dat betekent dat de ontwikkeling géén project is dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daar staat tegenover dat er een verbetering van de luchtkwaliteit plaatsvindt (fijnstof PM₁₀) door beëindiging van 2 intensieve veehouderijbedrijven. Dit kan niet worden meegenomen in de hiervoor opgenomen berekening.

Naast de invloed van de extra verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit zijn de bedrijfsactiviteiten zelf ook van invloed op de luchtkwaliteit. De uitbreiding van De Stroet is voor maximaal 18 hectare als IBM-project opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit bestemmingsplan voorziet in ca. 10,25 hectare aan bedrijventerrein, waardoor wordt voldaan aan het NSL. In het NSL zijn alle IBM-projecten in Nederland opgenomen. Al deze projecten veroorzaken een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter compensatie zijn in het NSL nationale, regionale en lokale

maatregelen afgesproken die deze verslechtering tegen moeten gaan. Daarnaast wordt in het NSL een aantal maatregelen getroffen om specifieke knelpunten op te lossen. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

4.14. Externe veiligheid

Inleiding

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

Wet- en regelgeving

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

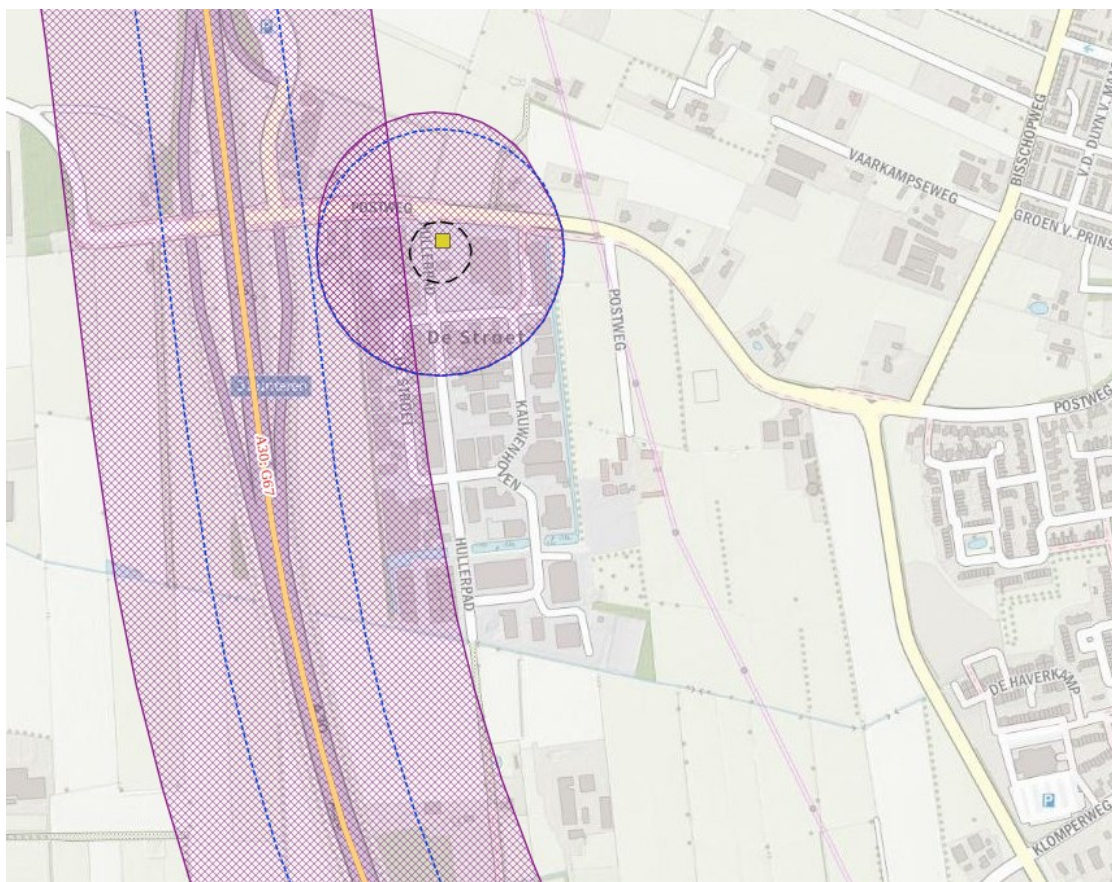
Situatie plangebied

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn definities van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten opgenomen. Voor een bedrijvenbestemming zijn de volgende bepaling voor kwetsbaar object van toepassing:

- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:

1°. kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object.

Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de landelijke signaleringskaart EV geraadpleegd (zie onderstaande figuur).



Afbeelding: Uitsnede risicokaart Nederland

Over de A30 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De A30 ligt op circa 400 meter van het plangebied en valt daarmee buiten het invloedsgebied (200 m). Over de bestaande wegen in de directe omgeving vindt dergelijk transport nauwelijks plaats. Er worden als gevolg van het plan dan ook geen extra veiligheidsrisico's verwacht. Onderzoek naar de veiligheidsrisico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen is niet nodig.

Ten westen van het plangebied is een LPG-verkooppunt gevestigd. Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ per jaar. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter en loopt over een klein deel van de noordwestzijde van het plangebied. Hierdoor zal het groepsrisico mogelijk in zeer beperkte mate toenemen. De risico's kunnen worden beperkt door bij de planuitwerking aandacht te hebben voor de situering en functies van de bebouwing.

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Revi geldt ook de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid. In deze circulaire

wordt verzocht bij het nemen van een nieuw besluit rekening te houden met de volgende effectafstanden:

- 60 meter vanaf het LPG vulpunt voor (beperkt) kwetsbare objecten
- 160 meter vanaf het LPG vulpunt voor zeer kwetsbare objecten

Rekening houden met, wil zeggen dat de effectafstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. De uitbreiding van De Stroet voldoet aan de effectafstanden van de circulaire.

Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van het Bevi, Bevt en Bevb, van invloed zijn op gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.15. Brandveiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019", een uitgave van de Brandweer Nederland, worden deze eisen gesteld.

In het Gemeentelijke verkeer en vervoersplan (GVVP 2005) van de gemeente Ede worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. In het GVVP zijn ook de hoofd- en subaanrijroutes voor de hulpverleningsdiensten vastgesteld.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Beschouwing plansituatie

In de omgeving van het plangebied liggen op enige afstand de volgende risicobronnen:

- De snelweg A30 met transport gevaarlijke stoffen over de weg;
- LPG-tankstation.

Er kunnen daarbij de incidentscenario's zoals explosie, plasbrand en toxische wolk optreden. De kans op een incident is echter klein.

Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt tot toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen door te vluchten of bescherming te zoeken, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

In het kader van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid adviseert de brandweer:

- Te communiceren over de risico's en het handelingsperspectief; denk daarbij ook aan de bedrijfswoningen die op het bedrijventerrein worden gebouwd. Deze bedrijfswoningen vallen binnen de aangegeven bebouwingsafstanden van de toegestane milieu categorieën. Goede risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid.
- Passende bluswatervoorzieningen te realiseren; denk hierbij aan bluswatervoorzieningen die afgestemd zijn op de te vestigen bedrijven en/of milieu categorieën. Voor de uitgangspunten

verwijs ik u naar de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland. Ik ga hierover graag met u in gesprek.

- Verkeersmaatregelen waarvoor een verkeersbesluit vereist is, zal een afzonderlijk overleg met de korpschef van politie moeten plaats vinden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het realiseren van het voorliggende project voor wat betreft het aspect brandveiligheid.

4.16. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

Er is voor het elektriciteitsnetwerk (waaronder hoogspanningslijnen, ondergrondse kabels en transformatorhuisjes) geen directe wetgeving over magnetische velden en gezondheid. Een netwerkbeheerder mag niet de gezondheid van de omwonenden schaden. Daarom worden de blootstellingslimieten toegepast. De door de Europese Unie aanbevolen blootstellingslimiet voor het magnetisch veld van 100 (hierna: μT) is dus geen wettelijk vastgelegde grens. In de praktijk blijft het magnetisch veld van alle onderdelen van het elektriciteitsnetwerk op voor het publiek toegankelijke plaatsen onder de blootstellingslimiet van 100 μT .

Voor bovengrondse hoogspanningslijnen hanteert de Nederlandse overheid een aanvullend beleidsadvies naast de limiet van 100 μT . Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 μT . De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het begrip "gevoelige bestemming" wordt als woning, school, crèche en kinderopvangplaats gedefinieerd. Daarbij is toegelicht dat andere bestemmingen waar kinderen voor kortere tijd en niet dagelijks verblijven, geen gevoelige bestemmingen zijn. Denk hierbij aan sportvelden, kinderspeelplaatsen en recreatiegebieden.

Het beleid is ontwikkeld, omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magnetisch veldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 μT . De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magnetisch veldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 50 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Ontwikkeling van het beleid

In april 2018 heeft de Gezondheidsraad een advies uitgebracht aan de staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat over hoogspanningslijnen en kanker bij kinderen. Op 1 oktober 2019 heeft minister Wiebes het advies en de kabinetsreactie daarop aan de Tweede Kamer gestuurd. In de kabinetsreactie geeft de minister aan voorzorgsbeleid te blijven voeren om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat kinderen (tot 16 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden. De minister neemt het advies van de commissie Verdaas over om:

- geen onderscheid te maken tussen nieuwe en bestaande situaties
- geen onderscheid te maken tussen bovengrondse hoogspanningslijnen, ondergrondse kabels, elektriciteitsstations en transformatorhuisjes
- de advieswaarde voor het magneetveld van 0,4 μ T (jaargemiddeld) te schrappen

Het beleid zal vorm krijgen door in overleg met stakeholders ALARA (As Low As Reasonably Achievable) (As Low As Reasonably Achievable) maatregelen en afstanden vast te stellen die 'redelijk, proportioneel en praktisch realiseerbaar zijn'. Tot de maatregelen en afstanden vastgesteld zijn, blijft het huidige voorzorgsbeleid van kracht.

Situatie plangebied

Hoogspanningslijn

Voorheen werd het plangebied doorsneden door een 50 kV-hoogspanningslijn met een indicatieve magneetzone van 50 meter en een zakelijk rechtstrook van 35 meter (17,5 m aan weerszijden van het hart van de lijn). In het kader van de planontwikkeling is de hoogspanningsleiding ondergronds gebracht (dit wordt verkabelen genoemd). Het voordeel hiervan is dat het gebied efficiënter kan worden ingericht door de hoogspanningsleiding onder de weg aan de leggen. Daardoor blijft er meer ruimte over voor bedrijfskavels.

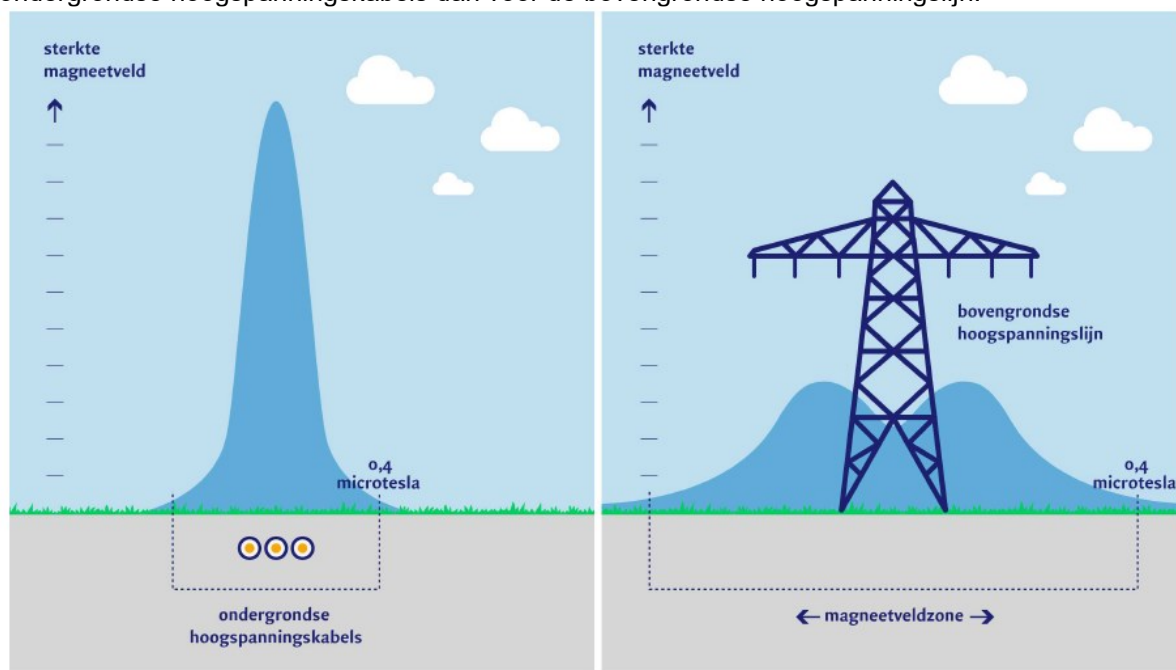
De aanleg van een ondergrondse hoogspanningslijn is vergunningvrij (voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken bestemmingsplan') op grond van bijlage II, artikel 2, lid 18, onder d van het Besluit omgevingsrecht. Voor de activiteit 'aanleggen' (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo) is wel een omgevingsvergunning verleend die al onherroepelijk is. De aanleg van de ondergrondse hoogspanningslijn is in het najaar van 2021 afgerond. Hierdoor is sprake van een bestaande legale situatie die positief wordt bestemd in dit bestemmingsplan.

De stroom die door de ondergrondse kabels gaat veroorzaakt een magneetveld. De grond schermt het magneetveld niet af, dat wil zeggen dat er boven de grond ook een magneetveld aanwezig is. Hoe verder je je van de kabels bevindt, des te zwakker is het magneetveld. Het elektrische veld van een ondergrondse kabel wordt door de kabelmantel en de grond boven de kabel tegengehouden. De sterkte van het magneetveld in de buurt van een ondergrondse hoogspanningskabel is afhankelijk van:

- De hoeveelheid stroom die door de kabels gaat (de stroomsterkte). Hoe lager de stroomsterkte, hoe zwakker het veld.
- De afstand tussen de kabels onderling en de volgorde waarin de kabels in de grond liggen. Dit bepaalt in welke mate de velden van de afzonderlijke kabels elkaar uitdoven. Hoe meer ze elkaar uitdoven, hoe zwakker het totale veld.
- De afstand tussen een mens en de kabels. Hoe groter de afstand, hoe zwakker het veld.

Hieronder wordt ingegaan op het effect op het magneetveld als je eenzelfde hoogspanningsverbinding boven de grond onder de grond aanlegt. Het magneetveld op stahoogte direct boven een ondergrondse hoogspanningskabel is sterker dan op stahoogte onder de draden van de overeenkomstige bovengrondse hoogspanningslijn. Op wat grotere afstand is het magneetveld van de ondergrondse kabels zwakker dan die van de bovengrondse hoogspanningslijn. De strook waar het

magneetveld sterker is dan $0,4 \mu\text{T}$ (gemiddeld over een jaar), is daardoor smaller voor de ondergrondse hoogspanningskabels dan voor de bovengrondse hoogspanningslijn.



De uitgangspunten die aan het magneetveld-voorzorgsbeleid ten grondslag liggen zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel ook van toepassing bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen⁸. De beoogde uitbreiding van De Stroet voldoet aan het voorzorgsbeleid. De nieuwe bedrijfswoningen binnen het plangebied liggen op meer dan 150 meter van de ondergrondse hoogspanningslijn en buiten de magneetveldzone. Voor de bestaande woningen buiten het plangebied geldt dat ten opzichte van de oude situatie de ondergrondse hoogspanningslijn aan de noordzijde van het plangebied voor een groot deel het traject van de voormalige bovengrondse hoogspanningslijn volgt. Aan de zuidzijde verandert er niets ten opzichte van de oude situatie, omdat de ondergrondse hoogspanningslijn binnen het plangebied weer bovengronds verdergaat. De bestaande woningen liggen ruim buiten de magneetveldzone van 50 meter die geldt voor een bovengrondse hoogspanningslijn.

Zoals hierboven aangegeven heeft een ondergrondse hoogspanningslijn zelfs een nog kleinere magneetveldzone. Het uitgangspunt is gehanteerd dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk moet worden voorkomen dat nieuwe gevoelige bestemmingen aan een magnetische veldsterkte boven $0,4 \mu\text{T}$ (jaargemiddelde) worden blootgesteld. In dit verband worden in beginsel afstanden tot gevoelige functies aangehouden van 15 m (horizontaal of verticaal) tot open ontgravingen en 10 m (verticaal) tot gestuurde boringen. Aan de afstand van 15 m wordt in dit geval ook ruimschoots voldaan.

Ter plaatse van de ondergrondse hoogspanningslijn wordt een dubbelbestemming opgenomen.

Rioolleiding

Ten zuidwesten van het plangebied is een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig. Vanuit Lunteren lopen twee vrijval transportriolen met een diameter van respectievelijk 1500 mm en 1250 mm naar deze zuivering en ook door het plangebied. Om in de toekomst bij de leidingen te kunnen en ook werkruimte te hebben is aan één zijde 5 meter obstakelvrije ruimte nodig en aan de andere zijde 10 meter obstakelvrije ruimte.

De twee vrij val rioleringsbuizen hebben een relatief grote diameter. Eén buis loopt in oost-west-richting en de andere buis loopt diagonaal door het plangebied. Beide buizen zullen worden verlegd, waarbij er een tracé is bepaald dat langs de Lunterse Beek en de Westzoom ligt. Hierdoor blijven de buizen bereikbaar en liggen ze niet onder bedrijfskavels.

⁸ ABRvS 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238.

Overig

Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal een KLIC-melding moeten worden ingediend voor aanvraag van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Exploitatieplan

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer. Het onderhavige project betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening.

In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

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

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Anterieure overeenkomst

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan er eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd. Met de aanvrager van de omgevingsvergunning is een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. staat dat dergelijke planschade geheel voor zijn rekening komt.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Voor de gemeente zijn geen kosten te verwachten. Wel verzorgt de gemeente de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente verzekerd via de anterieure overeenkomst.

5.2. Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 19,35 hectare. Ca. 10,25 hectare bestaat uit gronden die als bedrijventerrein zullen worden bestemd. Ca. 1,99 hectare is bestemd voor verkeersdoeleinden en ca. 7,11 hectare is bestemd voor openbaar groen en water.

Om de financiële haalbaarheid aan te tonen, heeft de initiatiefnemer een Ladder-onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit de Ladder-onderbouwing blijkt dat het aannemelijk is dat het project zal worden gerealiseerd.

Kortom, het plan is financieel haalbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 20012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

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

6.2. Bestemmingsplanregels

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

Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

In dit onderdeel is ook bepaald dat ondergeschikte bouwdelen bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen (maatvoering) buiten beschouwing worden gelaten zoals: plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter. Met de toepassing van gevel- en kroonlijsten kunnen bijvoorbeeld zonnepanelen uit het zicht worden gehaald van de bedrijfsgebouwen met een plat dak.

Bestemmingsbepalingen

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

‘Bedrijventerrein - 1’, ‘Bedrijventerrein - 2’ en ‘Bedrijventerrein - 3’

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein. Er is een onderscheid gemaakt tussen drie bedrijventerrein-bestemmingen en een gemengde bestemming. Hierbij wordt aangesloten bij de verschillende deelgebieden uit de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan.

Het gaat om de volgende verdeling:

1. Bedrijventerrein - 1 → reguliere bedrijfskavels en kavels langs de Lunterse Beek
2. Bedrijventerrein - 2 → kavels langs de Postweg
3. Bedrijventerrein - 3 → kavels langs de Westzoom
4. Gemengd → hoekkavel Westzoom bij rotonde

De deelgebieden kennen o.a. verschillende bouwhoogtes, verschillende regels over kapvormen, verschillende bebouwingspercentages, verschillende afstanden tot de voorste, zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen, verschillende regels over buitenopslag en verschillende binnenplanse afwijkingsregels. Daarnaast wordt binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein - 3’ voorzien

in de mogelijkheid om maximaal 10 bedrijfswoningen te bouwen.

Gemengd

Deze bestemming is gegeven aan de hoekkavel bij de voorziene rotonde aan de Westzoom. Hier is ruimte voor dienstverlening, horeca en/of een congres- en vergadercentrum.

Groen

Deze bestemming 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.

Verkeer

De openbare wegen hebben binnen het plangebied een verkeersbestemming gekregen.

Water

Deze bestemming is gegeven aan de watergangen en vijvers op het bedrijventerrein. Daarnaast is deze bestemming gegeven aan de Lunterse Beek. De groenstrook ten zuiden van de Lunterse Beek wordt namelijk verbonden met het bedrijventerrein via een brug voor wandelverkeer, waardoor de Lunterse Beek binnen het plangebied is gebracht.

Leiding - Hoogspanning

De ondergrondse hoogspanningskabels met de bijbehorende zakelijk-rechtstrook hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' gekregen. Hier mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd. Andere gebouwen zijn, mits passend binnen de andere bestemming, uitsluitend toegestaan via het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels. Afwijken is alleen mogelijk wanneer vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Voor een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (zoals bomen planten, grondwerkzaamheden uitvoeren en oppervlakteverharding aanbrengen) geldt dat ze slechts mogen worden uitgevoerd nadat daarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend. Toetsingscriteria voor de vergunningverlening zijn kortgezegd het ongestoord kunnen functioneren van de hoogspanningslijnen en de veiligheid. Ook hier geldt dat vooraf advies van de leidingbeheerder moet worden ingewonnen.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De twee plekken waar de ondergrondse hoogspanningskabels boven de grond komen en als bovengrondse hoogspanningslijn verder gaan zijn van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' voorzien. Op gronden met deze bestemming mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd. Andere gebouwen zijn, mits passend binnen de andere bestemming, uitsluitend toegestaan door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels. Afwijken is alleen mogelijk wanneer vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Leiding - Riool

In het plangebied liggen hoofdleidingen voor het transportriool. Deze leidingen zijn primair bestemd als rioolleiding. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding zijn beperking van bouwmogelijkheden opgenomen. Bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen is bij recht alleen mogelijk als het vervanging of vernieuwing betreft. Verder is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ten aanzien van werken en werkzaamheden in en aan de grond.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

Ondergronds bouwen

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

Algemene aanduidingsregels

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

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende algemene aanduidingsregel:

Voorwaardelijke verplichting

Met de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voor het gehele plangebied geldt. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing die op gronden met de bestemming '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.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Overige regels

Parkeren en laden en lossen

In de overige regels wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeer gelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormen Ede 2023". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken op basis van criteria van de "Nota parkeernormen Ede 2023".

Milieuzonering met specifieke gebruiksregels voor geluid en geur

De milieuzonering is geregeld in de overige regels. Voor de aspecten geluid en geur zijn milieuzones vastgesteld in de verbeelding en in de regels. Op deze wijze wordt de scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies geborgd en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Bovendien kan het bevoegd gezag nadere eisen voor een geluidonderzoek en geuronderzoek stellen. Daarnaast is een binnenplanse afwijking opgenomen om van de geluidnormen en geurnormen af te kunnen wijken.

6.4. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Lunteren, Uitbreiding bedrijventerrein De Stroet'.

7. Handhaving

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

7.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

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

7.2. Handhavingsprocedure

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

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

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

8.2. Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Als gevolg daarvan is een concept toegestuurd naar onze vaste vooroverlegpartners. Een aantal van onze vaste vooroverlegpartners heeft hierbij opmerkingen geplaatst die hebben geleid tot een aanpassing van het plan. Liander heeft een opmerking gemaakt ten aanzien van de exacte ligging van de ondergrondse hoogspanningslijn. Deze opmerking is overgenomen. De provincie Gelderland heeft ons verzocht om in het bestemmingsplan reeds te borgen dat geothermische winning van energie op een diepte van meer dan 100 meter niet mogelijk wordt gemaakt. Dit was geborgd in een algemene gebruiksregel. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de Omgevingsverordening Gelderland aangepast. De algemene en rechtstreeks werkende regels voor ASV-gebieden staan nu in de Omgevingsverordening Gelderland. Het is niet nodig om deze over te nemen in bestemmingsplannen of omgevingsplannen. Daarom is bovengenoemde algemene gebruiksregel in overleg met de provincie geschrapt.

8.3. Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

De initiatiefnemer van het plan heeft omwonenden en andere belanghebbenden meerdere malen geïnformeerd over het plan. Een samenvatting van het omgevingsproces is weergegeven in de bijlage 'Omgevingsdialoog' die als bijlage aan de toelichting is gevoegd. De uitkomsten van de omgevingsdialoog heeft de gemeente betrokken bij de beoordeling van het plan.

8.4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding het ontwerpplan aan te passen. Het gewijzigde bestemmingsplan en de reactie op de ingediende zienswijzen zijn ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Hierbij wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en Nota van Wijzigingen die onderdeel uitmaakt van de toelichting op dit bestemmingsplan. Verder heeft op 8 december 2022 een zienswijzenoverleg plaatsgevonden in het gemeentehuis. Tijdens dit zienswijzenoverleg konden de zienswijzenindieners hun zienswijze mondeling toelichten aan de raadsleden.

9. Bijlagen

1. Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking
2. Onderzoek milieuzonering
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
5. Archeologisch inventariserend veldonderzoek (verkabeling begeleiding)
6. Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Postweg 103, Lunteren (2011)
7. Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Postweg 95, Lunteren (2018)
8. Verkennend bodem- en asbestonderzoek De Stroet IV
9. Verkennende bomeneffect-analyse
10. Tweede bomeneffect-analyse
11. Derde bomeneffect-analyse
12. Ecologische quickscan flora en fauna Fase IV-A en IV-B
13. Ecologische quickscan flora en fauna Fase IV-C
14. Ecologische quickscan flora en fauna Tracé verkabeling
15. Ecologisch nader onderzoek das, huismus, kerkuil en vleermuizen
16. Ecologisch nader onderzoek steenuil en kleine marterachtigen
17. Ecologisch mitigatieplan
18. Bijlage bij ecologisch mitigatieplan - Leefgebied steenuil bestaand en toekomstig
19. Ecologische maatregelen
20. Kaart met overzicht verblijfplaatsen beschermde soorten
21. Voortoets stikstofdepositie
22. Infiltratieonderzoek
23. Waterhuishouding Bedrijventerrein De Stroet IV
24. Waterhuishouding bijlage 1 - Overzichtstekening waterhuishouding
25. Waterhuishouding bijlage 2 - Principeprofielen nieuwe situatie
26. Waterhuishouding bijlage 3 - Drainageberekening
27. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
28. Besluit op aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
29. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

- 30. Omgevingsdialoog
- 31. Verslag zienswijzenoverleg
- 32. Nota van Zienswijzen en Wijzigingen