

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN DE STROET, LUNTEREN



Datum: 29 oktober 2019

Projectnummer: S59404

Vaststelling gemeenteraad: 14 november 2019

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 ACHTERGROND	3
1.2 DOEL NOTA VAN UITGANGSPUNTEN	5
1.3 DOELSTELLING VAN HET PROJECT	5
1.4 LEESWIJZER	6
2. HET PLANGEBIED EN OMGEVING	7
2.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	7
3. UITGANGSPUNTEN	8
3.1 STEDENBOUW EN LANDSCHAP	8
3.2 OPENBARE RUIMTE EN GROEN	9
3.3 VERKEER EN VERVOER	11
3.4 PARKEREN	11
3.5 WATER/CIVIEL	12
3.6 ARCHEOLOGIE	14
3.7 ECOLOGIE	15
3.8 BODEM	17
3.9 MILIEUZONERING	18
3.10 GELUID	18
3.11 LUCHTKWALITEIT	18
3.12 EXTERNE VEILIGHEID	18
3.13 MILIEUEFFECTRAPPORT	20
3.14 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	20
3.15 VEILIGHEID / EISEN BRANDWEER	21
3.16 CULTUURHISTORIE EN MONUMENTEN	21
3.17 KLIMAATADAPTATIE	23
3.18 DUURZAAMHEID	23
3.19 MAATSCHAPPELIJKE TEGENPRESTATIE	24

1. INLEIDING

Met deze Nota van Uitgangspunten wordt een particulier verzoek begeleid inzake de realisatie van de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet in Lunteren. Het plan voorziet erin dat het bestaande bedrijventerrein aan de oostzijde wordt uitgebreid. Deze uitbreiding beslaat ca. 10,6 ha, waarvan 7,65 hectare bestaat uit uitgifbare bedrijfskavels.

Daarnaast zal binnen het project worden onderzocht of extra ruimte kan worden gerealiseerd voor bedrijven die momenteel in strijd met het geldende bestemmingsplan zijn gehuisvest in het agrarisch buitengebied. Het gaat daarbij veelal om grootschalige buitenopslag die beter passend is op of aangrenzend aan een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein De Stroet ligt voor deze bedrijven gunstig in de directe nabijheid van de A30. Op dit moment gaat het concreet om V.O.F. Snellen Transport, Tuinhout en Natuursteen (Postweg 207 te Lunteren). Dit bedrijf zou mogelijk aan de zuidelijke zijde van de uitbreiding kunnen worden gesitueerd.

1.1 ACHTERGROND

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.

Op 17 november 2015 hebben wij 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 economische crisis.

Ondertussen is het RPB vervangen door het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2017-2020' (RPW). In het RPW is een onderscheid gemaakt tussen 'onherroepelijk aanbod' en 'overig aanbod'. Voor de uitbreiding van De Stroet is 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 tegemoet komt 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 (zie paragraaf 3.14) moet voor dergelijke initiatieven ook worden aangetoond dat behoefte niet elders kan worden ingevuld (op bestaande bedrijventerreinen).

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 omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening bepaald dat solitaire bedrijvigheid, die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoren, zijn uitgesloten in het buitengebied.

Onderstaande ontwerpschets is door de initiatiefnemer op 4 juni 2019 opgesteld. Het plangebied heeft hierbij een totale oppervlakte van ca. 10,6 hectare. 7,65 hectare bestaat uit gronden die als bedrijventerrein zullen worden bestemd. 0,83 hectare is bestemd voor verkeersdoeleinden en 2,12 hectare is bestemd voor openbaar groen.



Afbeelding: Ontwerpschets uitbreiding De Stroet in Luntenen

Op 3 september 2019 is het college al akkoord gegaan met het voorstel om de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad vast te laten stellen. Vervolgens heeft op 10 oktober 2019 een oordeelsvormende raadsvergadering plaatsgevonden. In deze vergadering is onder andere een opmerking gemaakt over de ontsluiting van het bedrijventerrein. Daarnaast is uit een eerste ambtelijke verkenning gebleken dat de uitwerking van de plannen binnen de huidige begrenzing van het plangebied op vraagstukken stuit 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 wordt 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.

1.2 DOEL NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

De Nota van Uitgangspunten voor de uitbreiding van De Stroet te Lunteren verwoordt de kaders en de vertrekpunten over hoe de gemeente Ede deze locatie ziet en welke ambities zij in het plan wil verwerken. In de basis geldt voor de planontwikkeling dat het moet voldoen aan de wetgeving en het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze nota gaat op een aantal aspecten dieper in en geeft richting mee aan het beoogde ontwikkelplan. De randvoorwaarden voor de invulling en inrichting van de locatie zijn nader uitgewerkt. Hiermee worden de ruimtelijke uitgangspunten en de kwaliteit voor het plan vastgelegd.

De ontwerpuitgangspunten uit deze nota worden vervolgens ruimtelijk vertaald in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan (van schetsontwerp tot definitief ontwerp). De ontwerpen omvatten de plannen voor het gehele plangebied: de vormgeving en situering van de nieuwe bebouwing, infrastructuur, groenstructuur en parkeren (zie paragraaf 2.1).

Deze nota is opgesteld door de gemeentelijke projectgroep behorende bij dit project, waarin de verschillende afdelingen en disciplines binnen de gemeente zijn vertegenwoordigd. De Nota van Uitgangspunten zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.

De uitgangspunten zoals opgenomen in deze nota zijn het vertrekpunt voor de initiatiefnemers, gebaseerd op beleidsmatige kennis en visies binnen de gemeente Ede. Gedurende het ontwerpproces wordt afstemming gezocht met de omgeving (omwonenden, toekomstige bewoners/ondernemers en andere belanghebbenden). Indien daarbij gedragen suggesties uit de omgeving worden ingebracht en niet stroken met de uitgangspunten in deze nota, dan bestaat ruimte om hiervan gemotiveerd af te wijken. Ook omgekeerd is het geval dat de uitgangspunten in deze nota niet statisch werken richting de omgeving en als een algemeen akkoord gezien kunnen worden. Indien uitgangspunten gewijzigd moeten worden, wordt dit met goedkeuring van de gemeentelijke projectgroep gedaan en onderbouwd opgenomen bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, welke in een latere fase aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Daarmee behoudt de gemeenteraad dan ook alle vrijheid om bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan een algemene afweging te kunnen maken tussen de belangen van de initiatiefnemer, de omgeving en de ruimtelijke keuzes.

1.3 DOELSTELLING VAN HET PROJECT

Doel is om met het voorliggende project te voorzien in de behoefte naar bedrijfsruimte in en nabij de kern Lunteren.

Randvoorwaarden:

- De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de wettelijke en beleidsmatige kaders.
- De ontwikkeling betreft een particulier initiatief waarvoor het wettelijk kostenverhaal van toepassing is. Dat betekent dat het project vanuit de gemeente kostenneutraal uitgevoerd moet worden.
- De ontwikkeling zal tot stand komen met een vroegtijdige burgerparticipatie.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten van de verschillende vakdisciplines verder uitgewerkt. Hierbij zijn hoofdzakelijk de uitgangspunten weergegeven die gelden voor het oorspronkelijke plangebied van ca. 10,6 hectare. Binnen het projectteam zal een eventuele extra uitbreiding in oostelijke richting worden getoetst aan geldende (milieu)regelgeving en beleid. De plannen voor deze uitbreiding moeten nog verder worden uitgewerkt.

2. HET PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied ligt direct ten oosten van het bestaande bedrijventerrein De Stroet in Lunteren. Het bedrijventerrein heeft een goede ontsluiting vanwege de ligging direct langs de A30.

2.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

In onderstaande afbeelding is met rode arcering de begrenzing van het plangebied aangeduid zoals dat is verzocht door de initiatiefnemer. Dit plangebied heeft een oppervlakte van ca. 10,6 hectare. 7,65 hectare bestaat uit gronden die als bedrijventerrein zullen worden bestemd. 0,83 hectare is bestemd voor verkeersdoeleinden en 2,12 hectare is bestemd voor openbaar groen.

Zoals in het inleidende deel al is vermeld, wordt 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. Hierdoor kan het plangebied mogelijk groter worden.

Daarnaast wordt binnen dit project onderzocht of extra bedrijventerrein kan worden gerealiseerd voor een bedrijf dat weg moet uit het agrarisch buitengebied. In deze fase van het project wordt hiervoor nog geen strakke begrenzing meegegeven. Gaande het proces zal met verschillende stakeholders hierover worden gesproken en worden onderzocht of er mogelijkheden zijn.



Afbeelding: Rood is uitsnede plangebied

3. UITGANGSPUNTEN

3.1 STEDENBOUW EN LANDSCHAP

Het plangebied ligt direct ten oosten van het huidige bedrijventerrein De Stroet en ten zuiden van de Postweg. Het huidige bedrijventerrein De Stroet heeft een sterk groen karakter richting de omgeving en toont zich alleen richting Postweg. Het nieuwe bedrijventerrein zal aan moeten sluiten op de bestaande structuren in en rondom het plangebied, daarnaast zal de uitbreiding van De Stroet aansluitingen moeten vinden op het reeds bestaande bedrijventerrein. Hierbij zullen de groene en blauwe dragers en de wegenstructuur belangrijke structurerende elementen vormen.



Afbeeldingen: Bestemmingsplankaart en kaart Beeldkwaliteitsplan (BKP) De Stroet II en III

Zo zal de groenzone langs de Postweg (noordzijde) en aan de zuidzijde langs de Lunterse Beek doorgetrokken moeten worden, zodat ook dit nieuwe gedeelte van De Stroet aan de noordzijde een groene uitstraling krijgt die aansluiting zoekt met zowel het bestaande bedrijventerrein als de tegenover gelegen woningen.

Daarnaast zullen de bestaande bomen, houtwallen en waterlopen ingepast moeten worden en herkenbaar moeten zijn en zal het coulisselandschap behouden moeten blijven, ook op het bedrijventerrein. Richting de landelijke omgeving dient extra aandacht te worden besteed aan de inrichting van de overgang tussen het bedrijventerrein en het agrarische gebied.

De planontwikkeling zorgt ervoor dat de kwaliteit en uitstraling van bedrijventerrein De Stroet wordt verbeterd. Het bedrijventerrein dient daarnaast een zichtbare duurzame uitstraling te krijgen, dit zal in zowel het openbaar gebied als op de bedrijfspercelen naar voren moeten komen.

Het bedrijventerrein dient een samenhangende uitstraling te krijgen door bijvoorbeeld eenheid in bebouwing (te denken valt aan materialisering, sfeer en kleur) en groenstructuur. Dit zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zal in het bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte worden opgenomen, vergelijkbaar met het bestemmingsplan voor het huidige bedrijventerrein De Stroet.

Een uitbreiding richting de oostzijde wordt reeds ingezet met dit project. Een verdere uitbreiding, naast de beoogde uitbreiding is eventueel denkbaar. Tevens is het hierbij van belang dat het

coulisselandschap behouden blijft en dat men vasthoudt aan de verkavelingsstructuur die in de bestaande agrarische functie zichtbaar is door middel van de houtwallen en sloten.

Een eventuele uitbreiding richting de westzijde (richting A30), bijvoorbeeld voor de genoemde aanvullende opgave, is vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Het bedrijventerrein heeft een groene uitstraling richting zijn omgeving. Aan de west- en oostzijde van het bedrijventerrein zijn ruime groene afschermingen aanwezig, hierdoor zijn de bedrijfsloodsen alleen zichtbaar vanaf de Postweg en vanaf het agrarisch gebied ten zuiden van De Stroet. Een verdere uitbreiding richting de A30 zou dit groene karakter van De Stroet aantasten.

Voor de gehele uitbreiding is het van belang te zoeken naar win-win situatie voor dorp en omgeving, volgens de 'Handreiking Omgevingskwaliteit'.

3.2 OPENBARE RUIMTE EN GROEN

Beleid/regelgeving

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen". Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden. 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. Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Situatie plangebied

Groenstructuur



De te ontwikkelen locatie ligt aan de oostkant van het al bestaande industrieterrein de Stroet. Het plangebied ligt niet binnen de hoofd- of wijkgroenstructuur. Wel grenst het perceel aan de Postweg wat onderdeel is van de hoofdgroenstructuur.

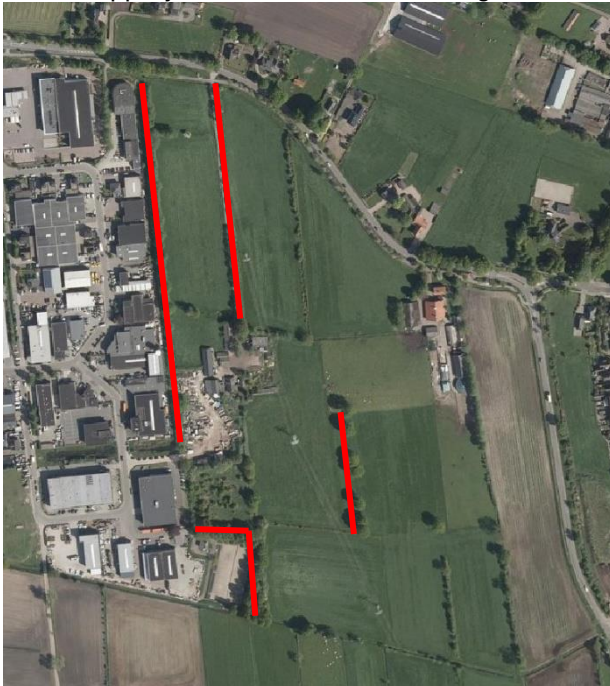
Monumentale en waardevolle bomen

Op de te ontwikkelen locatie staan acht particuliere waardevolle bomen. Allen eiken, *Quercus robur*. Bomen met boomwaarde waardevol zijn bomen waar de gemeente zorgvuldig mee omgaat.



Overig groen

Op de te ontwikkelen locatie liggen enkele houtsingels. Een houtsingel is een brede landschappelijke waardevolle afscheiding van verschillende soorten inheemse bomen en struiken.



Uitgangspunten voor groen

- Voor de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting met deze hoofdgroenstructuur (Postweg);
- De acht waardevolle bomen dienen in het plan aangegeven te worden als te handhaven bomen. Deze bomen dienen tijdens de werkzaamheden voorzien te worden van boombeveiliging volgens de bomenposter “werken rondom bomen” verkrijgbaar via het Norminstituut Bomen;
- Van de acht waardevolle bomen dienen de werkelijke boomkroon aangegeven te worden op de perceeltekening. Hierbinnen mag niet gebouwd worden;
- Houtsingels handhaven.

3.3 VERKEER EN VERVOER

Infrastructuur:

- De uitbreiding van het bedrijventerrein zal worden ontsloten via de bestaande wegenstructuur van De Stroet richting Postweg. Een nieuwe gewenste aansluiting richting de Postweg is, afhankelijk van de vormgeving en exacte locatie van deze aansluiting, mogelijk;
- Een aansluiting van het bedrijventerrein op de mogelijk nieuw te realiseren rotonde bij de splitsing van de Postweg en de Westzoom zal worden onderzocht. Hiervoor is o.a. noodzakelijk dat de initiatiefnemer verkeersgegevens aanlevert van het bedrijventerrein;
- Het aanbrengen van een verkeersregelininstallatie, zoals bij de huidige toegang van De Stroet is daarbij mogelijk noodzakelijk en zal meegenomen moeten worden in de exploitatie van dit project. De Postweg is namelijk een drukke (fiets)invalsweg voor Lunteren met een tweerichtingenfietspad aan de zuidzijde;
- Indien er geen volwaardige aansluiting mogelijk is op de Postweg dan dient er in ieder geval wel een verbinding voor langzaam verkeer aanwezig te zijn;
- De nieuwe infrastructuur wordt gedimensioneerd op de draaicirkels van vrachtwagens conform de huidige weginrichting van De Stroet. Zo is er bijvoorbeeld een rijbaanbreedte van ca. 6,50 meter nodig. Benodigde doorgangshoogte is minimaal 4,2 m;
- De interne ontsluitingsroute wordt gecategoriseerd als een erftoegangsweg. Alle wegen op De Stroet zijn eveneens erftoegangswegen en op de aansluitingen hiermee blijft de voorrang ongeregeld;
- Alle wegen op en aan het terrein worden bij voorkeur aan twee zijden, maar minimaal aan één zijde, voorzien van trottoirs, zodanig aangelegd dat deze veilig, comfortabel en goed toegankelijk zijn voor (gehandicapte) voetgangers;
- Op eigen terrein dient voldoende ruimte aanwezig te zijn om met vrachtwagens te manoeuvreren. Dit dient met rijcurves te worden aangetoond;
- Indien er een wegenstructuur ontstaat met doodlopende straatjes dan dient er een keergelegenheid aanwezig te zijn die ook door vrachtwagens gebruikt kan worden;
- Het plan moet voorzien in veilig vervoer van werknemers die op de fiets komen.

Overige randvoorwaarden t.a.v. verkeer:

- Met deze uitbreiding ontstaat een groter bedrijfsterrein De Stroet. Het is aan te bevelen om deze alleen te bewegwijzeren vanaf de bestaande aansluiting Postweg-Stroet.

3.4 PARKEREN

Parkeren en fietsen stallen:

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein (bij voorkeur aan zijkanten of achterzijden van de bebouwing);
- Op de openbare weg geldt een parkeerverbod;
- Parkeernormering voor eigen gebruik en bezoekers nader te bepalen op basis van de meest actuele gemeentelijke parkeernormennota (naam: 'Nota Parkeernormering gemeente Ede') aan de hand van de typen bedrijven die hier beoogd worden;
- Fietsenstallingen dienen als integraal ontwerpstuk worden opgenomen in de planvorming;

- Op de kavels dient ruimte te worden opgenomen voor het stallen van fietsen;
- Parkeervoorzieningen dienen te worden ingepast in het ontwerp van het perceel.

3.5 WATER/CIVIEL

Beleid en regelgeving

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.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe.

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in een hemelwatervisie, dat een operationele uitwerking is van het gemeentelijk rioleringsplan.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Met de grondwatervisie 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



Bestaande riolering

- Op het perceel van de gemeente en de percelen van De Stroet B.V. liggen in de zuidwesthoek een vrijerval transportriool 1500 mm en 1250 mm. Het afvalwater van respectievelijk de kern Lunteren-Noord en de kern Lunteren-Zuid lozen via deze leidingen op het gemaal van het waterschap, vanwaar het naar de RWZI Ede wordt verpompt. De ruimte boven de leidingen moet obstakelvrij zijn tot vier meter uit hart riool. Hierdoor ontstaat een zone met een totale breedte van acht meter (2x4 meter). Deze leidingen (deels) verleggen is onder voorwaarden mogelijk. Kosten zijn voor de ontwikkelaar van het gebied.
- Op het terrein van De Stroet B.V. ligt een persleiding waarmee het huishoudelijk afvalwater van een deel van de woningen aan de Postweg wordt afgevoerd naar het gemaal van het waterschap. Deze leiding moet blijven liggen. Er is een huisaansluiting met pompunit aanwezig bij de Postweg 103 (boerderij) die wel verwijderd kan worden, als het terrein wordt ontwikkeld.
- De persleiding ligt in een strook grond van ruim 13 meter breedte in eigendom van de gemeente Ede. In de strook ligt ook een watergang, weg en houtsingel. Uitgangspunt is dat deze strook in zijn geheel in eigendom blijft van de gemeente, zodat de te handhaven watergang, persleiding en houtsingel onderhouden kunnen worden.

Nieuwe riolering

- Bij een bui T=100 (komt statistisch één keer in de 100 jaar voor) mag het water niet in de gebouwen komen.
- Voor de uitbreiding van het nieuwe bedrijventerrein De Stroet IV wordt aangesloten bij het bestaande rioolstelsel van De Stroet II en III. Dit houdt in dat een (verbeterd) gescheiden riool wordt aangelegd, waarbij het regenwater wordt geborgen in oppervlaktewater. Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de aanleg van een watergang.
 - Het dakwater mag zonder voorzuivering naar oppervlaktewater worden afgevoerd.
 - Het terrein- en wegwater moet via een zuiverende voorziening worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In overleg met het waterschap wordt besloten of dit via een zuiverende berm op oppervlaktewater mag worden afgevoerd.
 - Voor het huishoudelijk afvalwater wordt een vuilwaterriool aangelegd in de openbare weg. Wordt ook bedrijfsmatig afvalwater geloosd, dan dienen hierover met de gemeente Ede nadere afspraken te worden gemaakt (kwantiteit en kwaliteit).
- Voor de benodigde waterberging in oppervlaktewater gelden de normen van het waterschap. In overleg met het waterschap Vallei en Veluwe en gemeente Ede moet bekeken worden of hiervoor de oude normen worden gehanteerd, waarop ook de bestaande watergangen van De Stroet I, II en III zijn uitgelegd, of dat de nieuwe normen worden gehanteerd.
- Eisen ontwateringsdiepte (grondwater):

Bedrijven met kruipruimte	0,70 m - vloerpeil
Bedrijven zonder kruipruimte	0,50 m - vloerpeil
Tuinen en openbare groenvoorzieningen	0,50 m - maaiveld
Primaire wegen	0,90 - 1,00 m - kruin weg
Secundaire wegen + woonstraten	0,70 m - kruin weg

Op De Stroet II en III is gekozen voor het aanleggen van drainage om de ontwateringsnormen te halen. Voor De Stroet IV moet een afweging worden gemaakt of ook drainage wordt aangelegd of dat wordt gekozen voor ophoging (of een combinatie hiervan).

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein moet onderzocht worden:

- Hoe de riolering van Stroet IV kan afvoeren richting het gemaal van het waterschap (gelegen aan de zuidzijde van het plangebied). Vooralsnog wordt rekening gehouden met de aanleg van een nieuw vuilwatergemaal, dat via de persleiding van de Postweg het vuilwater verpompt naar het gemaal van het waterschap.

- Of de bestaande watergangen in en rondom De Stroet I t/m III ook nog deels het hemelwater kunnen bergen van De Stroet IV, en hoeveel nieuw oppervlaktewater gerealiseerd moet worden.
 - a. Op basis van normen van het waterschap moet berekend worden hoeveel waterberging gerealiseerd moet worden en hoeveel ruimte dit in beslag neemt.
 - b. In overleg met het waterschap Vallei en Veluwe en gemeente Ede moet bekeken worden of hiervoor de oude normen worden gehanteerd, waarop ook de bestaande watergangen van De Stroet I, II en III zijn uitgelegd, of dat de nieuwe normen worden gehanteerd.

3.6 ARCHEOLOGIE

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur in het noordwesten van het plangebied geeft aan dat de trefkans op archeologische resten hier hoog is. De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in de rest van het plangebied laag is. De hoge verwachting heeft te maken met een historische erf dat op die locatie verwacht wordt. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

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

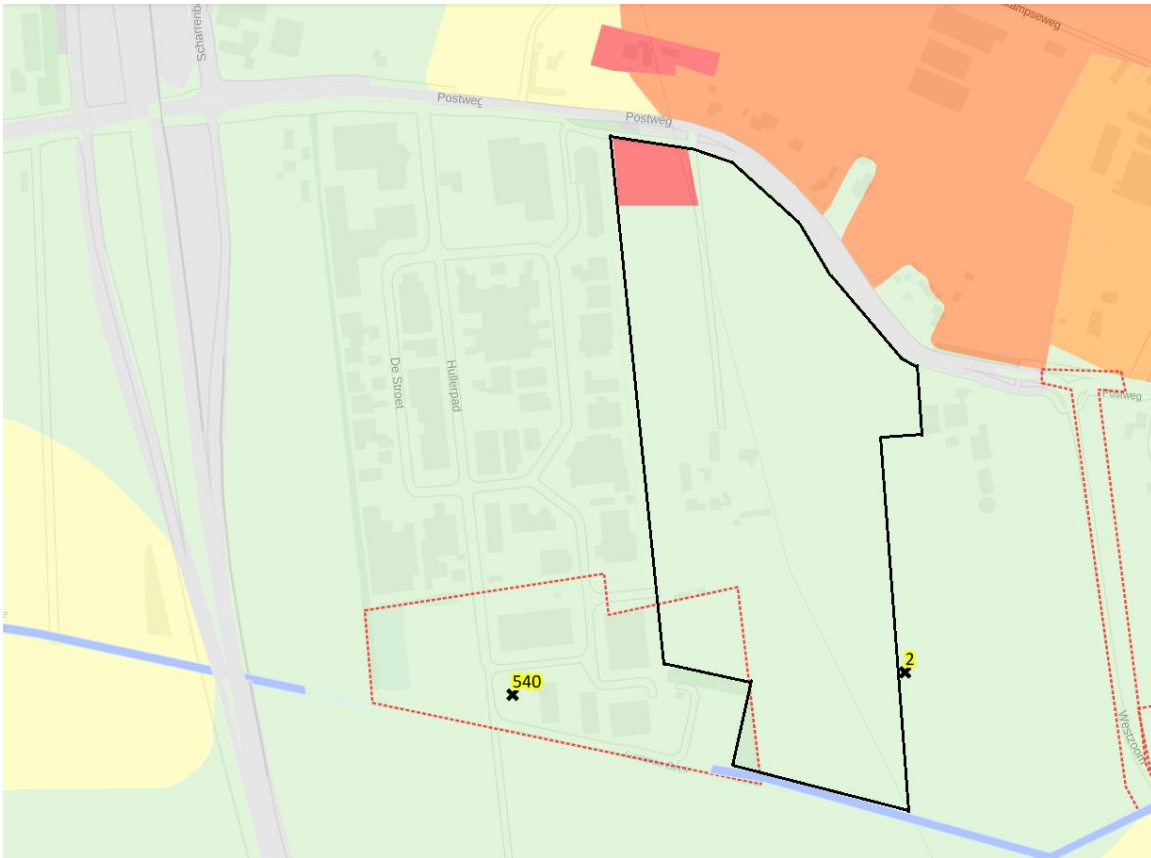
In de directe omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) zijn twee archeologische vindplaatsen bekend. Op de archeologische verwachtingskaart is te zien waar deze vindplaatsen zich bevinden. Het betreft een melding van een amateurarcheoloog van de vondst van aardewerk uit de Late Middeleeuwen (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 zuidwesten van (en deels in) het onderhavige plangebied is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het destijds onderzochte gebied bleek een beeekeerdgrond te hebben. Dergelijke gronden waren in de (pre)historie laag en vochtig en derhalve onaantrekkelijk voor bewoning. Ook bij het booronderzoek voor de aanleg van de rondweg om Lunteren, ten oosten van het plangebied, was het gebied te nat voor bewoning.

Het plangebied is momenteel onbebouwd.

Conclusie

De locatie met de hoge verwachting is gebaseerd op de mogelijke aanwezigheid van een historisch erf. Op basis van de omliggende lage verwachting, wordt er voor dit gebied echter geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Voor de rest van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting en is onderzoek ook niet noodzakelijk.



Afbeelding: Uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met het plangebied in het zwarte kader.

3.7 ECOLOGIE

Natuurwetgeving

De Wet natuurbescherming is gericht op het in stand houden van populaties in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten, natuurgebieden of houtopstanden teweeg worden gebracht. In de Wet natuurbescherming zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen. Het plangebied is op ca. 1,6 kilometer afstand gelegen van het Natura 2000-gebied De Veluwe. Wanneer er een effect is te verachten, dan zal het gaan om externe effecten als vermessing en verzuring door de uitstoot van stikstof. Er zal, middels berekeningen, onderbouwd moeten worden welke effecten er op Natura 2000 zijn te verwachten.

Of er overtredingen zijn te verwachten ten aanzien van soortbescherming, zal vastgesteld moeten worden middels het uitvoeren van ecologisch onderzoek. De ontwikkelaar heeft vooruitlopend op deze nota van uitgangspunten opdracht verleend aan Laneco om het ecologisch onderzoek uit te voeren.

Het plangebied betreft een agrarisch perceel met een boerenerf in een kleinschalig agrarisch landschap. Op het perceel bevinden zich houtsingels, knotelzen en een bosje. Het plangebied vormt een (potentieel) leefgebied voor verschillende beschermde soorten. Op de locatie is een territorium van een steenuil aanwezig. Het erf is potentieel geschikt voor de kerkuil, er zijn oude sporen aangetroffen, geen nestindicaties. De bebouwing is potentieel geschikt voor vleermuizen. Op de locatie is een burcht aanwezig, die potentieel geschikt is voor de das, voornamelijk is alleen

activiteit van vossen waargenomen. Het vaststellen of uitsluiten van soorten kan alleen als het ecologisch onderzoek is afgerond. De laatste veldbezoeken vinden eind september 2018 plaats. Vooralsnog kan met zekerheid worden gesteld dat er een ontheffing nodig is voor de steenuil (artikel 3.5 Wet natuurbescherming). Nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd. Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- a) er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b) zij is nodig in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
- c) er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Voor de steenuil geldt dat de locatie als bedrijventerrein ongeschikt wordt. Er zal compensatie moeten plaatsvinden op een geschikte locatie, aansluitend in de omgeving waar nu nog geen steenuilen aanwezig zijn. Dit zal in beeld gebracht moeten worden en er zal een projectplan opgesteld moeten worden om een ontheffing aan te kunnen vragen. Voor de aangetroffen beschermde soorten en de soorten waarvoor de locatie potentieel geschikt is of wordt, zal een natuurinclusief plan gerealiseerd moeten worden.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de verscheidenheid van genen, soorten en ecosystemen. Biodiversiteit vormt de basis voor onze economie, voedsel- en medicijnenproductie en de natuurlijke bescherming tegen klimaatverandering. Een intacte biodiversiteit is niet alleen van wezenlijk belang voor goed functionerende ecosystemen, maar draagt ook bij aan een waardevolle leefomgeving voor de inwoners, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het versterken van de eigen identiteit van Ede.

De gemeente Ede is een grote gemeente met verschillende landschappen die bijdragen aan de biodiversiteit. Hiermee heeft de gemeente Ede een grote verantwoordelijkheid voor de biodiversiteit. Conform het bestuursakkoord (B&W van de Gemeente Ede, 2018), is de doelstelling de biodiversiteit te behouden, herstellen en te versterken. Hiermee heeft biodiversiteit een prominente plaats in het uitvoeringsbeleid van de gemeente.

Biodiversiteit staat sterk onder druk. Soorten verdwijnen en ecosystemen worden aangetast. Recent onderzoek heeft aangetoond dat het volume aan insecten met 75% schrikbarend is afgenomen. Dit betekent dat er minder voedsel is voor vogels en vleermuizen, maar het heeft ook directe effecten op de mens. De helft van het aantal soorten wilde bijen, die voor 80% verantwoordelijk zijn voor de bestuiving van gewassen, is met uitsterven bedreigd. Redenen om ons grote zorgen te maken. Het Edese Programma Biodiversiteit is op 21 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor deze locatie betekent dit dat er een natuurinclusief ontwerp opgesteld zal moeten worden.

Er is voor Ede een biomorfologische kaart beschikbaar (<https://geo.ede.nl/index.php?@Biomorfologische-kaart>) waar de natuurwaarden in kaart zijn gebracht. Het plangebied is gelegen in biomorfologische eenheid Het Luntersche Veld. Het Luntersche Veld staat al op de kaart van 1850 aangegeven. Het betrof een landbouwgebied met smalle weidepercelen en enkele strookjes bos. Alle weilanden waren omzoomd door houtsingels. De houtsingels zijn nog voor een deel bewaard gebleven. Dwars door de eenheid is een snelweg gerealiseerd, de A30 die het gebied in tweeën splitst. In het westelijke deel zijn in de laatste eeuw nauwelijks nieuwe erven ontwikkeld, maar ze zijn wel uitgebreid met grotere stallen. In het oostelijke deel is het bedrijventerrein ontwikkeld. Dwars door de eenheid stroomt de Lunterse Beek.

Ambassadeur van de eenheid is de steenuil. De Steenuil is een cultuurvogel, gebonden aan kleinschalig landschap met boerenerven. In het bosje in het noordelijke deel van de eenheid is een roekenkolonie aanwezig. In het gebied komt de gewone dwergvleermuis veel voor, maar ook de

laativlieger zal er niet ontbreken. Het buitengebied vormt een ideaal foerageergebied. De vleermuizen zoeken verblijfplaatsen in bebouwing. Door de aanwezigheid van watergangen en braakliggende percelen vormt het bedrijventerrein een interessante plek voor een aantal soorten. Door braakligging ontstaan schrale omstandigheden waarin soorten als de brede klaproos, wilde bertram en Duits viltkruid kunnen groeien.

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling zal de biodiversiteit versterkt moeten worden. Omdat er bij de realisatie van het bedrijventerrein een deel van het agrarisch cultuurlandschap met bijbehorende natuurwaarden verloren gaat, zal breed ingezet moeten worden op de versterking van biodiversiteit. Dit betekent een zo goed mogelijke inpassing van bestaande waarden en het zoeken naar mogelijkheden voor versterking. Hierbij is het realiseren van groene daken een goede manier om wat meer recht te doen aan de situatie. Naast landschapselementen dienen er verschillende faunavoorzieningen te worden aangebracht.

Conclusie:

- Uitvoeren en afronden ecologisch onderzoek en opvolgen advies.
- Natuurinclusief ontwerp voor versterking biodiversiteit, door inpassen en versterken groenstructuren, maatregelen voor soorten op en rond bebouwing, realiseren groene daken (kan goed worden gecombineerd met zonnepanelen) en buitenruimtes, ecologische en bloemrijke beplantingen enz.).
- Ontheffingsprocedure bij de provincie Gelderland (in ieder geval voor steenuilen met bijbehorende compensatie)
- Uitvoeren onderzoek met aeriusberekening om effecten op Natura 2000-gebieden te bepalen.

Risico's:

- Verleend krijgen van de ontheffing voor steenuilen. Aantonen van het belang van de realisatie van het bedrijventerrein en het bekijken van alternatieven is nodig.
- Wanneer overschrijding van de stikstofdepositie aan de orde blijkt, kan het traject met de provincie lastig worden.

3.8 BODEM

Het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek is niet ouder dan 10 jaar en in principe dus bruikbaar. Echter, om de resultaten van dit onderzoek te gebruiken voor toekomstige (her)ontwikkelingen is het van belang om te weten wat het gebruik is geweest in de periode vanaf november 2011 tot heden. De (bedrijfs)activiteiten hebben de bodemkwaliteit namelijk nadelig beïnvloed, waardoor de onderzoeksresultaten niet meer representatief zijn. Ter plaatse van het onderzochte weiland zullen deze activiteiten minimaal zijn, met uitzondering van het plaatselijk verbranden van snoeihout. Het uitgevoerd verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van het erf is echter minimaal. Het onderzoek ter plaatse van de voormalige en huidige brandstoftank(s) was minimaal qua onderzoeksinspanning. Ditzelfde geldt voor het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van het erf. Er is weinig aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bovenste bodemlaag/toplaag onder asbestdaken. Door verwerking van asbestdaken kan ter plaatse van de drup/goot in deze betreffende bodemlaag sprake zijn van hoge asbestgehalten. In 2011 was hier echter nog niet veel aandacht voor. Tevens is de toegangsweg tot het erf niet onderzocht.

Samenvatting

Ter plaatse van het erf en de toegangsweg een (actualiserend) verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de NEN 5740 en NEN 5707 uit laten voeren. Het wel of niet uitvoeren van bodemonderzoek ter plaatse van het weiland is afhankelijk van de resultaten van het nieuw uit te voeren historisch vooronderzoek.

3.9 MILIEUZONERING

Geen vestiging van BEVI-bedrijven (cf. externe veiligheidsbeleid gemeente Ede). Vanwege de aanwezigheid van woningen van derden in de nabijheid van het plangebied wordt een inwaartse zonering voorgestaan.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende zonering:

- Vanaf 30 meter van de bouwvlakken van de woningen aan de Postweg kan categorie 2 worden toegestaan, vanaf 50 meter categorie 3.1 en vanaf 100 meter categorie 3.2.

Wanneer bovenstaande zonering over het plangebied heen wordt gelegd, leidt dit tot de conclusie dat maximaal categorie 3.2 op het bedrijventerrein mogelijk is. Deze categorie zal slechts op een beperkt gedeelte van het terrein toegestaan zijn. De definitieve milieuzonering wordt in het op te stellen bestemmingsplan voor het bedrijventerrein vastgelegd.

3.10 GELUID

Uitgangspunt van het plan is dat het niet voorziet in de realisatie van (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals scholen. Vooral nog is daarom geen akoestisch onderzoek nodig. Voor de individuele bouwplannen is in het kader van het Bouwbesluit te zijner tijd wel opgaaf van de geluidsbelasting nodig.

3.11 LUCHTKWALITEIT

De ontwikkelingen binnen het bedrijventerrein 'Stroet' zijn als IBM-project (IB-213) opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (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. Volgens de monitoringstool van het NSL bevinden zich geen overschrijdingen van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂ in de nabijheid van het plangebied.

3.12 EXTERNE VEILIGHEID

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de A30 welke is gelegen op een afstand van circa 400 meter van het plangebied en valt daarmee buiten het aandachtsgebied. Over de bestaande wegen in de directe omgeving langs het plangebied vindt dit nauwelijks plaats. Er worden als gevolg van de planontwikkeling dan ook geen extra veiligheidsrisico's verwacht. Onderzoek naar transport van gevaarlijke stoffen is niet nodig. Ten westen van het plangebied is een LPG-verkooppunt gesitueerd waarvan de maatwerkzone over een klein gebied het plangebied aan de noordwestzijde doorkruist. Bij de plannenuitwerking dient aandacht te worden besteed aan de bebouwing en functies van de gebouwen.

Voor aanstaande bestemmingsplanwijzigingen nabij risicovolle inrichtingen moet de gemeente Hulpverlening Gelderland Midden om advies vragen met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van de effecten van ongelukken met gevaarlijke stoffen. Ook bij de realisatie van bedrijvigheid moet Hulpverlening Gelderland Midden om een advies worden gevraagd. Het is aan de gemeente Ede om aan te geven, en in het bestemmingsplan vast te leggen, welk 'resteffect' geaccepteerd wordt. De zogenaamde 'verantwoordingsplicht groepsrisico'.

Hoogspanningslijnen

Aan de noordoostzijde wordt het plangebied doorsneden door een 50 kV-hoogspanningslijn 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). De toekomstige bebouwing binnen

de zakelijk rechtstrook is gebonden aan een bepaalde bouwhoogte en dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (Liander).

Voor het bouwen in de zakelijk rechtstrook kan nooit een algemene maximale bouwhoogte worden afgegeven. Dit omdat er meerdere categorieën gebouwen en terreinen zijn en ook omdat de draden niet overal even hoog hangen. Het toetsen geschiedt door de netbeheerder aan de hand van de NEN-EN 50341-1 en de Nederlandse aanvulling NEN-EN 50341-3-15/prNEN-EN 50341-2-15. Situatie voor situatie moet berekend worden aan de hand van deze normen. De hoogtebeperking geldt niet alleen onder, maar ook naast de draden van de hoogspanningslijn.

De gemeentelijke brandweer dient tevens te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. In de regels van het bestemmingsplan moet een afwijkingsbepaling voor het bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn worden opgenomen.

Een andere mogelijkheid is dat de hoogspanningslijn ondergronds wordt gebracht. Dit wordt ook wel verkabelen genoemd. Het voordeel hiervan is dat het gebied efficiënter kan worden ingericht door de hoogspanningslijn onder de voorziene weg aan te leggen, zodat meer ruimte overblijft voor bedrijfskavels. Het nadeel is dat er hoge kosten aan zijn verbonden. Het is aan de initiatiefnemer om een eventuele verkabeling te bekostigen.



Afbeelding: Dwars door de voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Stroet' loopt een hoogspanningslijn. In het rood is het plangebied weergegeven. In het oranje is de begrenzing van de bestaande bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' weergegeven. In het blauw is de breedte (50 meter) van deze zone weergegeven.

3.13 MILIEUEFFECTRAPPORT

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:

- Er is **geen** MER nodig.
In dat geval zijn er geen extra procedurele verplichtingen. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt het feit dat er geen MER nodig is gemotiveerd.
- Er is **wel** een MER nodig.
In deze situatie gelden dezelfde procedurele verplichtingen als bij een m.e.r.-plichtig bestemmingsplan.

‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein’ en ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ (bijv. kantoorpanden) worden benoemd in onderdeel D. Hierbij wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit kolom 2, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling is vereist. Bij elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie schrijven. Het bevoegd gezag bepaalt op basis van deze notitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

3.14 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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."

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro en de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is de ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient een onderzoek aan te worden geleverd waarin wordt gemotiveerd dat er behoefte is aan de uitbreiding van 7,65 hectare van het bedrijventerrein De Stroet. Daarnaast dient in dit onderzoek te worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied (o.a. bestaande bedrijventerreinen) in die behoefte kan worden voorzien.

3.15 VEILIGHEID / EISEN BRANDWEER

Fysieke veiligheid

In de omgeving van het plangebied ligt risicobron en transportroute met gevaarlijke stoffen: verkooppunt voor LPG en andere brandstoffen (ten westen) en de autosnelweg A30. Het plangebied ligt daarbij binnen de effectafstanden van de relevante scenario's explosie en toxische wolk. De kans op het zich voordoen van een incident is echter klein.

De uitbreiding van het bedrijventerrein leidt tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd, zichzelf in veiligheid kunnen brengen.

Als het gaat om het verbeteren van de zelfredzaamheid en rampbestrijding dan dient bij de uitwerking van de plannen rekening te houden met:

- De omvang, positionering en dichtheid van verschillende functies nabij de risicobronnen. In de regel geldt: hoe groter de afstand tot de bron, des te veiliger het wordt. Locaties voor (kwetsbare) functies en/of grote aantallen mensen op grote afstand van een risicobron.
- De ontvluchtbaarheid en mogelijkheden tot evacuatie van het gebied op planniveau vanwege de risico's van incidenten met gevaarlijke stoffen. U kunt daarbij denken aan de nooduitgangen en vluchtwegen/routes in de omgeving die van de risicobron afgericht zijn.
- De mogelijk bouwmaatregelen o.a. geen grote glasoppervlakten of openslaande ramen aan de risicozijde.
- Aandacht voor risicocommunicatie: aanwezigen informeren over risico's en geven van een handelingsperspectief bij incidenten.
- De bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid (opkomsttijden) op planniveau vanwege o.a. risico's van incidenten met gevaarlijke stoffen en de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken. Voor de uitgangspunten verwijs ik u naar de 'handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland' van november 2012.
- Indien verkeersmaatregelen worden toegepast of gewijzigd waarvoor een verkeersbesluit vereist is, zal een afzonderlijk overleg met de korpschef van politie moeten plaats vinden.

Met in achtneming van het geadviseerde zien de brandweer, GHOR en politie geen belemmeringen voor de verdere ontwikkeling.

Gezondheid

Vanuit gezondheid zijn geen aanvullende uitgangspunten ingebracht voor de Nota van Uitgangspunten.

3.16 CULTUURHISTORIE EN MONUMENTEN

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“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 transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

Ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische waarden geeft de deelkaart 'Cultuurlandschap en landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart aan dat binnen en nabij het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten voorkomen. 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. 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'. Deze verhoogd aangelegde weg, die aan de oostzijde wordt begeleid door een greppel, is cultuurhistorisch waardevol. Dit geldt eveneens voor de volgende beplantingsstructuren:

- de begeleidende houtsingel langs deze oostzijde van de eigen weg;
- de houtsingels rondom een perceel ten oosten van de eigen weg;
- de houtsingels aan de zuidwestzijde van het plangebied, die min of meer dwars op de verkavelingsrichting zijn georiënteerd;
- de houtsingel aan de zuidoostzijde van het plangebied, bestaande uit een rij van zes eiken;
- de strook loofbos die gelegen is langs de Postweg;
- de bomenrij langs de zuidzijde van de Postweg.

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 Lunterse Beek.



Afbeelding: 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 Lunterse Beek (blauwe lijn).

Aanbeveling

Op grond van de ligging van het plangebied binnen 'Cultuurhistorisch waardevolle zone 3' van de Cultuurhistorische Waardenkaart vormt het uitgangspunt, dat bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de historische kenmerken van het gebied (basiszorgvuldigheid). Geadviseerd wordt om de cultuurhistorisch waardevolle structuren (wegen, kavelgrenzen en beplantingsstructuren) zoveel mogelijk in te passen in het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast geldt dat de ruimtelijke samenhang tussen het oude agrarische erf ('De Stroet'), de ontsluiting door

middel van een landweg vanaf de Postweg, alsmede de begeleidende beplantingsstructuur en greppel langs deze weg in de huidige situatie in belangrijke mate bijdraagt aan de historische identiteit van dit gebied. Tegen deze achtergrond wordt gevraagd te onderzoeken of de beoogde ontsluitingsweg zodanig in het stedenbouwkundig ontwerp is in te passen, dat de ruimtelijke samenhang en karakteristieken van het agrarische erf, de landweg en begeleidende structuren behouden dan wel herkenbaar blijven. De locatie van het oude erf kan in het stedenbouwkundig ontwerp gemarkeerd worden door een verbijzondering van de plek. Tot slot wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief aanbevolen om langs de zuidzijde van het plangebied een ruime groene buffer aan te leggen, als ruimtelijke overgang van het bedrijventerrein naar de Lunterse Beek.

3.17 KLIMAATADAPTATIE

De gemeente Ede heeft beleid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld. Gebouwen moeten huisvesting bieden aan dieren zoals vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen. Beplantingskeuze is afgestemd op het foerageren, beschutten en huisvesten van dieren en er is sprake van diversiteit in soorten. De ontwikkelende partij wordt uitgedaagd om de mogelijkheden te onderzoeken en te bespreken met de gemeente Ede.

3.18 DUURZAAMHEID

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. Hierin staan de spelregels waaraan zonnenvelden moeten voldoen en hierin is ook aangegeven waar wij de ruimte zien voor de ontwikkeling. De Stroet valt in het gebied waar de gemeente de ontwikkeling van grondgebonden zonnenvelden beoordeeld als een "Ja, mits..." Door deze agrarische bestemming nu in te vullen als bedrijventerrein kan hier geen ontwikkeling van een zonnenveld meer plaatsvinden. Om verder ruimtebeslag in het agrarisch gebied te beperken stellen we dat de uitbreiding van het bedrijventerrein een maximale bijdrage aan de energietransitie moet gaan leveren door het dakoppervlak en het gebied maximaal in te zetten voor zonne-energie.

Onderstaande punten dienen te worden uitgewerkt:

- Optimale positionering van het gebouwen t.o.v. de zon;
- Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- Integratie van zonnepanelen in de daken, of;
- Het plaatsen van zonnepanelen/zonnecollectoren op het dak;
- Het benutten van overige ruimte (als parkeerplaatsen) voor zonnepanelen.

Wettelijk is het al zo dat nieuwbouw (kleinverbruik) aardgasvrij dient te zijn en dat gebouwen (bijna) energieneutraal dienen te zijn. Inzake deze eisen verwachten we dat wordt aangegeven wat gedaan gaat worden aan reductie van de energiebehoefte, terugdringen gebruik fossiel en bijdrage duurzame energie.

Andere duurzaamheidsaspecten die bij de ontwikkeling dienen te worden meegenomen:

- 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,

gerecyclede materialen, materialen met lagere CO2-emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.19 MAATSCHAPPELIJKE TEGENPRESTATIE

De gemeente verwacht van de initiatiefnemer dat hij een maatschappelijke tegenprestatie zal leveren bij de uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze maatschappelijke tegenprestatie wordt bepaald naar aanleiding van overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarbij zal de gemeente ook de Dorpsraad Lunteren betrekken om te bekijken welke ideeën er leven in het dorp en waar we omgevingskwaliteit kunnen toevoegen. Er wordt gestreefd naar een gedragen ontwikkeling in samenhang met een maatschappelijke opgave (bijv. versterking 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. Het is denkbaar dat boeren in de buurt ook worden betrokken bij de verkenning van de maatschappelijke tegenprestatie.

Deze weg is recentelijk ook gevolgd bij de Nota van Uitgangspunten 'Ribesstraat Ederveen'. Dit betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein De Hooikamp in Ederveen. In die situatie heeft de initiatiefnemer aangegeven ook graag iets terug te willen doen voor het dorp Ederveen.

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.