

MEMO

Arnhem : 10 september 2020
Opsteller : Erik Mekelenkamp (adviseur ruimtelijke ontwikkeling Buro SRO)
Onderwerp : Historie en achtergrond planontwikkeling uitbreiding De Stroet
Kenmerk : 30.20.01

Aanleiding en achtergrond

In de afgelopen jaren zijn de laatste uitgifbare kavels van het bedrijventerrein van Lunteren, De Stroet, uitgegeven en bebouwd. Er is echter nog veel vraag naar bedrijfsruimte. Daarom is door 5 initiatiefnemers (gezamenlijk opererend onder de naam De Stroet IV BV) een initiatief opgestart om het bestaande bedrijventerrein de Stroet uit te breiden. De gemeente Ede heeft aangegeven mee te willen werken aan deze uitbreiding.

De ontwikkeling van het huidige bedrijventerrein De Stroet is feitelijk gestart met de realisatie van een waterzuiveringsinstallatie in de jaren '70 van de vorige eeuw. In de jaren '90 is even ten noorden van deze waterzuiveringsinstallatie de uitgifte van bedrijfskavels begonnen. In de afgelopen jaren is de laatste fase voltooid en zijn de laatste uitgifbare kavels van De Stroet uitgegeven en bebouwd.

Bij de ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein is al rekening gehouden met een uitbreiding aan de oostzijde. Dit is ook duidelijk zichtbaar in de aanzet tot een verdere ontsluiting (huidige doodlopende stukje straat op het zuidelijk deel van De Stroet). Het is ook een vereiste van de gemeente dat er een tweede ontsluiting komt voor De Stroet. Wanneer er op het Hullerpad, bij de aansluiting op de Postweg, een incident plaatsvindt, zou het hele bedrijventerrein afgesloten raken en dat is een groot risico.

Medio 2014 is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Ede om tot uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein de Stroet over te gaan. In 2015 heeft de gemeente aangegeven dat op dat moment geen medewerking verleend kon worden aan dit verzoek. De reden daarvoor was dat de voorgestelde ontwikkeling weliswaar benoemd is in de Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB), maar daarin 'on hold' is gezet. Ondertussen is het RPB geactualiseerd en is ruimte gecreëerd voor initiatieven zoals die in Stroet. Daarom kan nu wel gestart worden met de ontwikkeling van deze locatie.

Ondertussen is uit een inventarisatie van de initiatiefnemers gebleken dat er sinds het indienen van het eerste principeverzoek in 2014 de vraag naar bedrijfsruimte sterk is toegenomen. De initiatiefnemers hebben geïnventariseerd hoeveel oppervlak er aan concrete behoefte bestaat en komen tot ruim 11,5 hectare bedrijfsgrond. Dit betreft allemaal ondernemers die gebonden zijn aan Lunteren. Dit betreft vooral ondernemers die in hun huidige situatie knel zitten, zoals ondernemers die nu vanuit huis werken, ondernemers die weg moeten uit het buitengebied maar ook ondernemers die knel zitten in Lunteren.

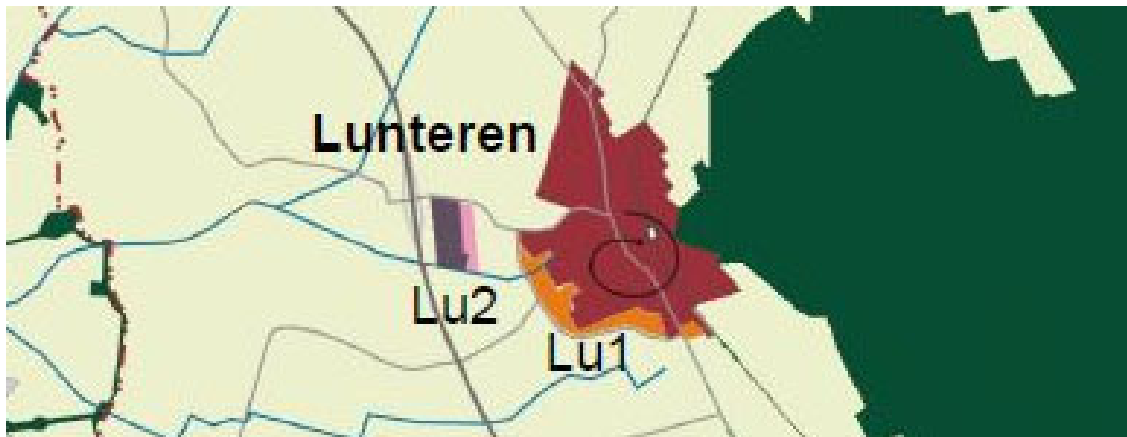
Daarnaast is uit een eerste ambtelijke verkenning gebleken dat de uitwerking van de plannen op vraagstukken stuit ten aanzien van de oorspronkelijke ideeën over de ontsluiting en robuust groen. Om die reden is besloten om het oorspronkelijke plangebied in oostelijke richting uit te breiden richting de 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.



Beleidsanalyse

Structuurplan stedelijke zoekzones Ede

Het structuurplan 'zoekzones stedelijke functies' is vastgesteld op 2 oktober 2008. In het structuurplan staat dat voor de opvang van lokale bedrijvigheid de zoekzone bij De Stroet ten westen van Lunteren beschikbaar is. Op de uitsnede van het bijbehorende kaartbeeld is de locatie (Lu2) aangegeven.



Het plangebied van de ontwikkeling in deze visie omvat de zoekzone uit het Structuurplan stedelijke zoekzones Ede. Vanwege de gunstige ligging aan de A30 en de toegenomen vraag is het plangebied groter geworden. De uitbreiding moet aansluiten op het bestaande bedrijventerrein en het moet de mogelijkheid bieden voor een tweede aansluiting op de Postweg. Ede streeft ernaar om het bedrijventerrein De Stroet een groene inpassing te geven. Bij de uitwerking van deze zoekzone gelden de volgende randvoorwaarden:

- Handhaving waardevolle groenelementen en specifieke landschapsstructuur;
- Inpassing Luntersebeek; inclusief recreatieve "Beeklooproute";
- Behoud royale groene buffer tussen de uitbreiding van het bedrijventerrein en de dorpskern;
- Groene inpassing vanaf de Westzoom;
- Bebouwing volgens het beeldkwaliteitsplan De Stroet;
- Royale groenzone langs de Postweg en hoogwaardige uitstraling.

Structuurvisie Buitengebied Ede

In de Structuurvisie Buitengebied Ede is de koers uitgezet voor het buitengebied tot 2030. De structuurvisie biedt een belangrijk toetsingskader voor het initiëren, beoordelen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In deel 3 'Realisatie' van de structuurvisie zijn er 5 deelgebieden te onderscheiden. Bedrijventerrein de Stroet ligt in deelgebied 1, 'Landbouwontwikkelingsgebied Lunteren'. In dit deelgebied is uitbreiding van lokale bedrijventerreinen mogelijk bij de Stroet, bij Wekerom en bij Harskamp.

Het plangebied van de uitbreiding van De Stroet maakt tevens deel uit van de 'verwevingsgebieden'. Hier is ruimte voor stedelijke programma's. Tevens is het plangebied aangegeven als zoekzone voor werklocaties (zie bijgevoegde uitsnede van het kaartbeeld 'Uitwerking Zoekzones wonen en werken'.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat er in de Edese dorpen veel bedrijven zijn die sterk verbonden zijn aan de lokale gemeenschap. Bij deze bedrijven leeft de wens om hun bedrijfsuitbreidingen in of nabij de dorpen te realiseren. Vanwege de binding aan de lokale gemeenschap wil Ede ruimte bieden voor lokale bedrijvigheid in of nabij de dorpen.

In plaats van bij ieder dorp uitbreidingen van de bedrijventerreintjes toe te laten wil de gemeente Ede op twee plaatsen tot een concentratie van lokale bedrijvigheid komen. Hier dient ook ruimte beschikbaar te zijn voor grote bedrijven uit het buitengebied. In het Edese buitengebied komen vanouds naast agrarische ook veel niet-agrarische bedrijven voor. Bij doorgroei moet ruimte worden geboden op lokale bedrijventerreinen. Daarom wordt hiervoor in de zoekzones bij Lunteren ruimte geboden.

Behoeftevraagstuk

Belangrijk bij een project als De Stroet is de toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument van de Rijksoverheid voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Belangrijk aspect is dat de aanleg van dit bedrijventerrein in regionaal overleg is afgestemd. In het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2017-2020' (RPW) is voor de uitbreiding van De Stroet 6,5 hectare gereserveerd bij de categorie 'overig aanbod'. Realisatie van plannen bij het 'overige aanbod' is alleen mogelijk met onderbouwing van de urgentie en aantoonbare behoefte en in overleg met 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).

Uitbreiding van De Stroet betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling vooral gericht op het lokale verzorgingsgebied rondom Lunteren. Er is grote behoefte aan een dergelijke uitbreiding: een kavel elders in de gemeente Ede is voor deze ondernemers geen optie. De ontwikkeling ligt buiten de kern, maar sluit wel aan op het bestaande bedrijventerrein en kan goed ingepast worden. Bovendien zijn er in Lunteren geen andere locaties voorhanden.

Er zijn veel lokale ondernemers die een bedrijfskavel willen op het bedrijventerrein. Een aantal van hen wil hierbij het bedrijf verplaatsen vanuit de kern Lunteren naar het bedrijventerrein. Hierdoor ontstaat ruimtelijke winst in de kern van Lunteren. Daarnaast zijn er bedrijven die vanuit het bestaande bedrijventerrein De Stroet willen verhuizen naar het uit te breiden bedrijventerrein. Ook zijn er bedrijven die vanuit het buitengebied willen verhuizen naar het bedrijventerrein. Qua gegadigden komt er ca. 10.000 m² vanuit het centrum en 30.000 m² vanuit het buitengebied. De resterende vraag komt vanuit het bestaande bedrijventerrein en andere plekken in en rondom Lunteren.

De initiatiefnemers hebben geïnventariseerd hoeveel oppervlak er aan concrete behoefte bestaat en komen tot ruim 11,5 hectare aan bedrijfsgrond.