

## ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W0608

### Aanleiding

Aanvrager exploiteert een intensieve pluimveehouderij aan de Goorsteeg 13 in Lunteren. Men wil de bestaande pluimveestal uitbreiden om het houden van Freiland-kippen mogelijk te maken. De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing past binnen de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. De nieuwbouw is echter niet goed binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

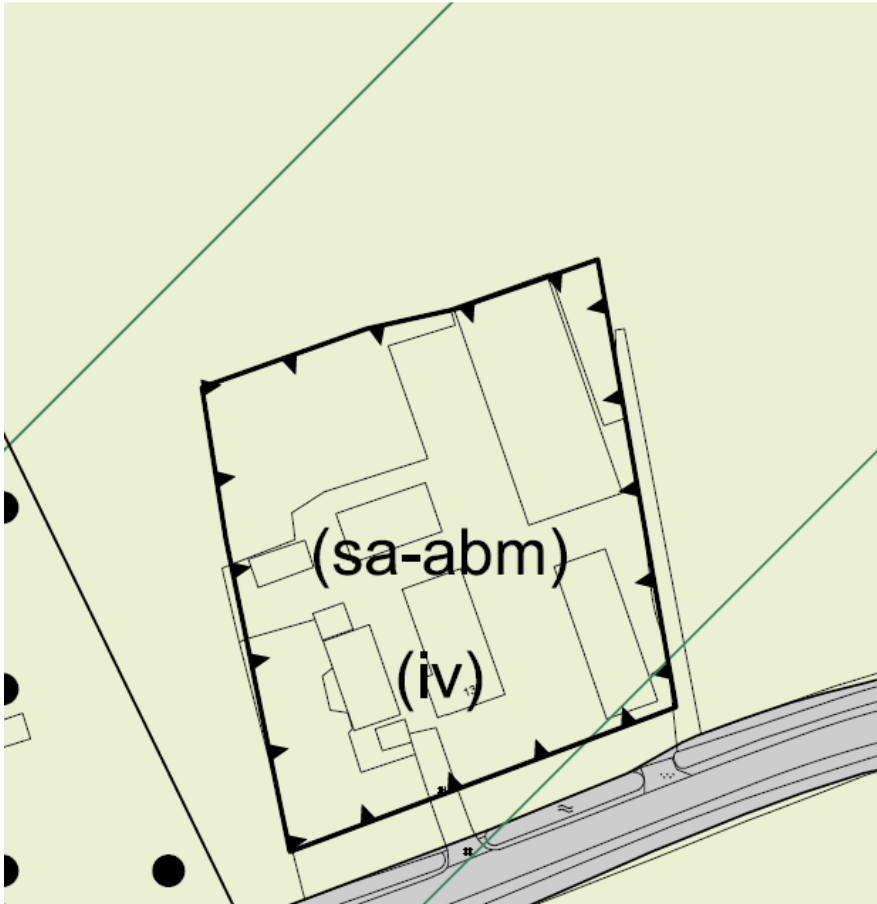
### Achtergrond

Het perceel Goorsteeg 13 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe nabijheid van het kruispunt Goorsteeg - Heuvelseweg - Zecksteeg, op circa 750 meter ten zuiden van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 4668.



*luchtfoto van het betreffende perceel*

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor "Agrarisch (middelgroot bedrijf, intensieve veehouderij)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 2.500 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij een bedrijfswoning (660m<sup>3</sup>) met in totaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



*fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan*

### **Planbeschrijving**

Initiatiefnemer wil zijn agrarische bedrijf uitbreiden door de bestaande pluimveestal te verlengen, inclusief een wintergarten met uitloopruimte voor de dieren (Freiland-kippen). De nieuwbouw is grotendeels buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk,
- het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan, en
- een beperkte milieutoets (in combinatie met milieumelding 2017M0104).

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Vanwege de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel biedt het huidige bouwvlak onvoldoende mogelijkheden om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren en is een aanpassing van de vorm van dat vlak noodzakelijk. De omvang van het vlak blijft daarbij onveranderd.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 23 november 2017 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 73431) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

### **Projectafwijkingsbesluit**

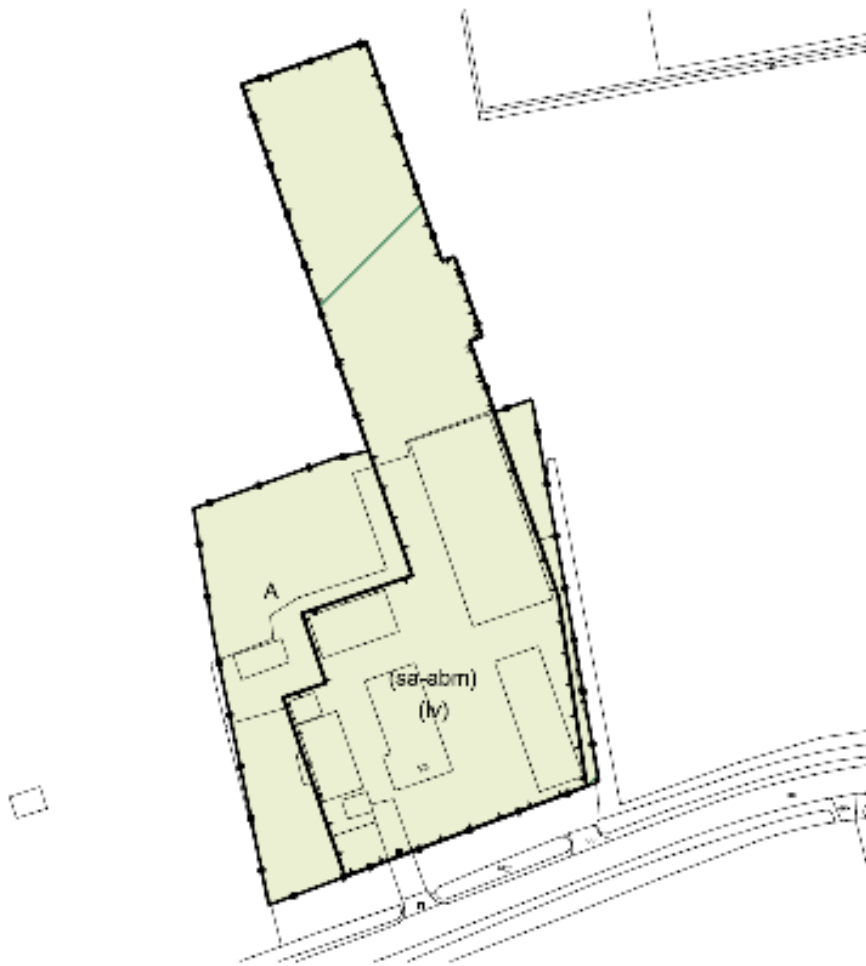
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen en gebruiken van de gevraagde pluimveestal buiten het huidige bouwvlak).

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij zal de vorm van het bouwvlak zodanig worden gewijzigd dat alle bebouwing, inclusief deze nieuwbouw, weer binnen dat vlak ligt. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is het gewenste bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen.

### **Conclusie**

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) worden gewijzigd. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast om een efficiëntere en toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk te maken. De wijziging zorgt niet voor onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd, het betreft enkel een andere positionering van de bebouwing. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de gewenste nieuwbouw.



*fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan*

### **Onderbouwing**

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

## **Beleid**

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

### **3.8.1 Vorm van het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het bouwvlak wordt niet groter en de gevraagde vormwijziging is noodzakelijk voor een efficiëntere en toekomstbestendige bedrijfsvoering. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Voor dit verzoek om planwijziging is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Er is voorzien in een inrichtingsplan waarbij de bestaande bomen gehandhaafd blijven. Door de aanplant van een flink aantal nieuwe bomen is het bedrijf goed in de omgeving ingepast. Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning; tevens zijn de nodige voorschriften aan de vergunning verbonden.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

### **Landschappelijke inpassing**

De nieuwbouw wordt met een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. De aanwezige beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd en er wordt een flinke hoeveelheid nieuwe beplanting aangebracht:

- ❖ langs de westelijke perceelgrens worden in totaal 22 Knotelzen (*Alnus Glutinosa*) aangeplant, plantmaat 10-12, onderlinge plantafstand ca. 7 meter,
- ❖ langs de oostelijke perceelgrens worden in totaal 16 Knotwilgen (*Salix Alba*) aangeplant, plantmaat 10-12, onderlinge plantafstand ca. 7 meter,
- ❖ parallel langs de stal, binnen het uitloopgebied van de kippen, worden in totaal 30 Knotwilgen (*Salix Alba*) aangeplant in 2 rijen, onderlinge plantafstand ca. 7 meter, plantmaat 100-150 cm.





*landschappelijke inpassing Goorsteeg 13 te Lunteren*

## **Ecologie**

Mede vanwege de aanwezigheid van steenuilen in het plangebied is door ecologisch adviesbureau Ecotierra op 10 oktober 2017 een QuickScan Flora en Fauna voor soorten- en gebiedsbescherming uitgevoerd inclusief een stikstofberekening. Uit dit rapport blijkt dat er geen procedurele gevolgen zijn door de gevraagde ontwikkeling, mits voldoende rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Hiervoor zijn aan de bijbehorende omgevingsvergunning aanvullende voorwaarden verbonden. De QuickScan Flora en Fauna is onderdeel van deze omgevingsvergunning.