

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W2301

Aanleiding

Aanvrager exploiteert op dit moment een gemengde intensieve veehouderij (vleesvarkens, koeien en kippen) aan de Mispelweg 5 in Lunteren. Men wil het bedrijf wijzigen in een biologische pluimveehouderij. Een deel van de bestaande stalruimte wordt gesloopt en er wordt één grote nieuwe pluimveeststal met uitloopmogelijkheid gebouwd. 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.

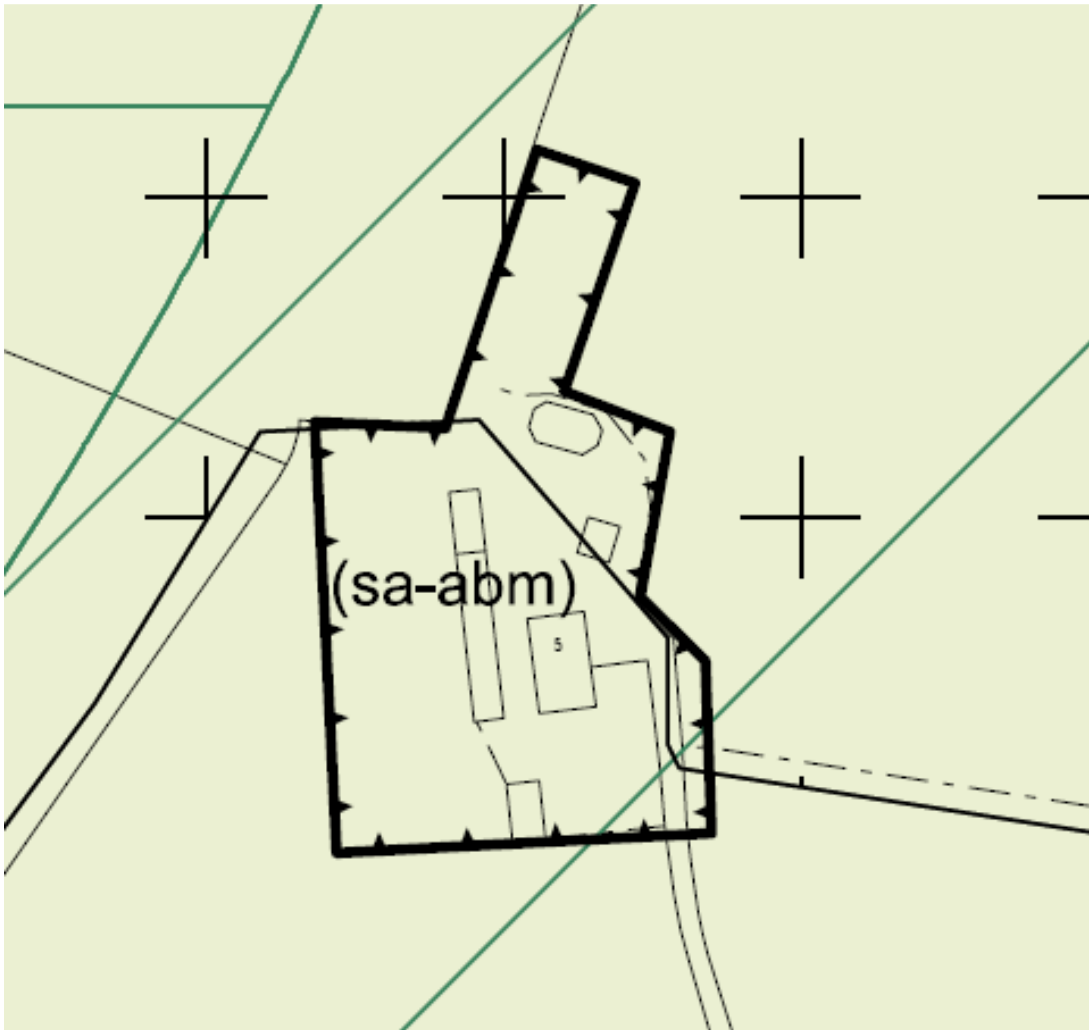
Achtergrond

Het perceel Mispelweg 5 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten westen van de rijksweg A30 in de directe nabijheid van het kruispunt met de Hazendonkseweg, circa 750 meter ten noorden van het buurtschap Nederwoud. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2945.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor "Agrarisch (middelgroot bedrijf)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 2.500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij een bedrijfswoning (660m³) met in totaal 75 m² 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 veranderen in een biologische pluimveehouderij en is daarom voornemens om een nieuwe pluimveestal met uitloopmogelijkheid te bouwen. 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 2017M0403).

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 en de noodzakelijke ruimte voor de uitloop van de kippen 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 22 december 2017 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 78639) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd. Daarbij was ook gebleken dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' per abuis niet op de verbeelding was opgenomen bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan. Deze verschrijving wordt ambtshalve hersteld bij de aankomende partiële herziening van het bestemmingsplan.

Projectafwijkingsbesluit

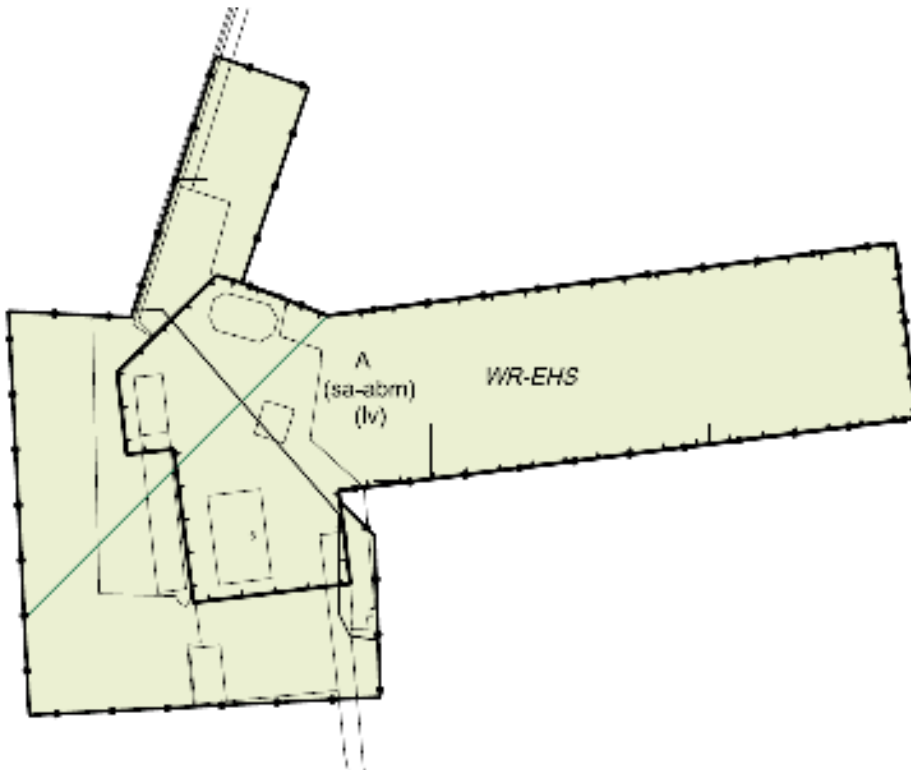
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking 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 toekomstbestendige bedrijfsvoering voor een biologische pluimveehouderij mogelijk te maken. Tevens wordt ambtshalve de aanduiding 'intensieve veehouderij' aan de verbeelding toegevoegd. Deze 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, archeologie, geluidhinder, verkeer, 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 toekomstbestendige biologische pluimveehouderij. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

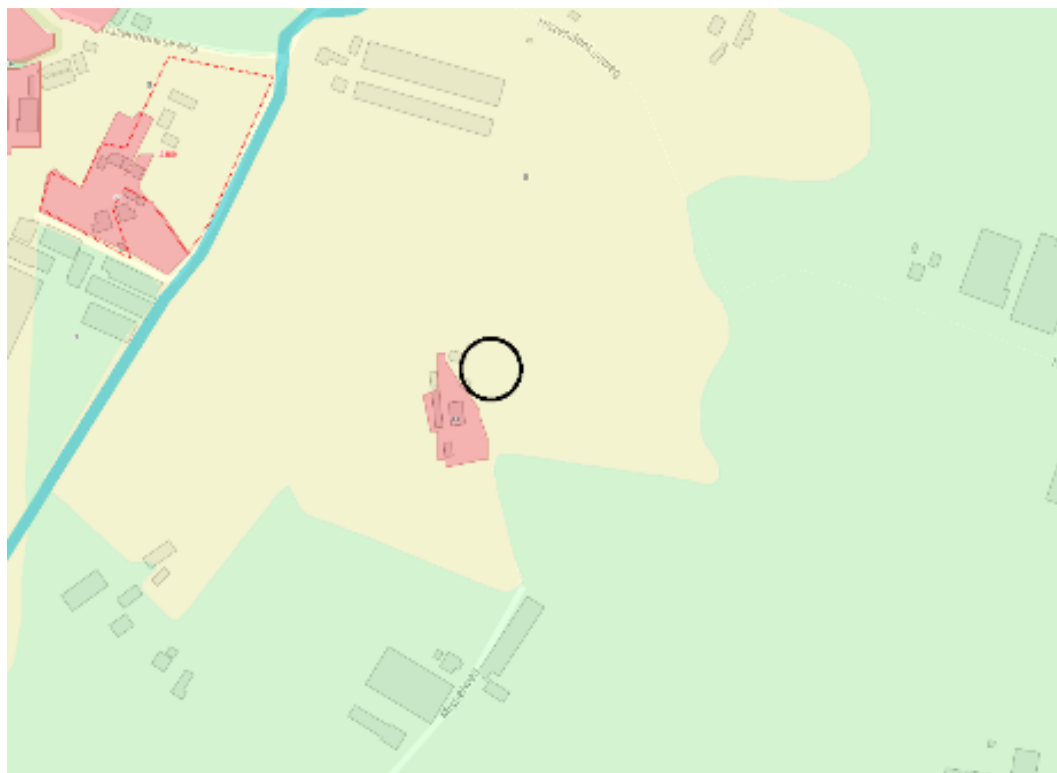
Voor dit verzoek om planwijziging is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Er is voorzien in een inrichtingsplan waarbij de bestaande bomen gehandhaafd blijven. Door de aanplant van 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.

Archeologie

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is. De rode kleur geeft aan dat het terrein van de woning een hoge verwachting heeft; dit hangt samen met het historisch erf. De nieuwe schuur valt hier echter buiten. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede CHW met plangebied binnen de zwarte cirkel

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten noordwesten van het plangebied is een booronderzoek en archeologische begeleiding uitgevoerd¹. De bodem was grotendeels intact, maar er zijn geen archeologische resten aangetroffen. De locatie is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf.

Conclusie

De beoogde bestemmingsplanwijziging voorziet in een vormverandering van het bouwvlak en daarmee een directe mogelijkheid tot realisatie van een pluimveestal. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede 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. Gezien de middelhoge archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

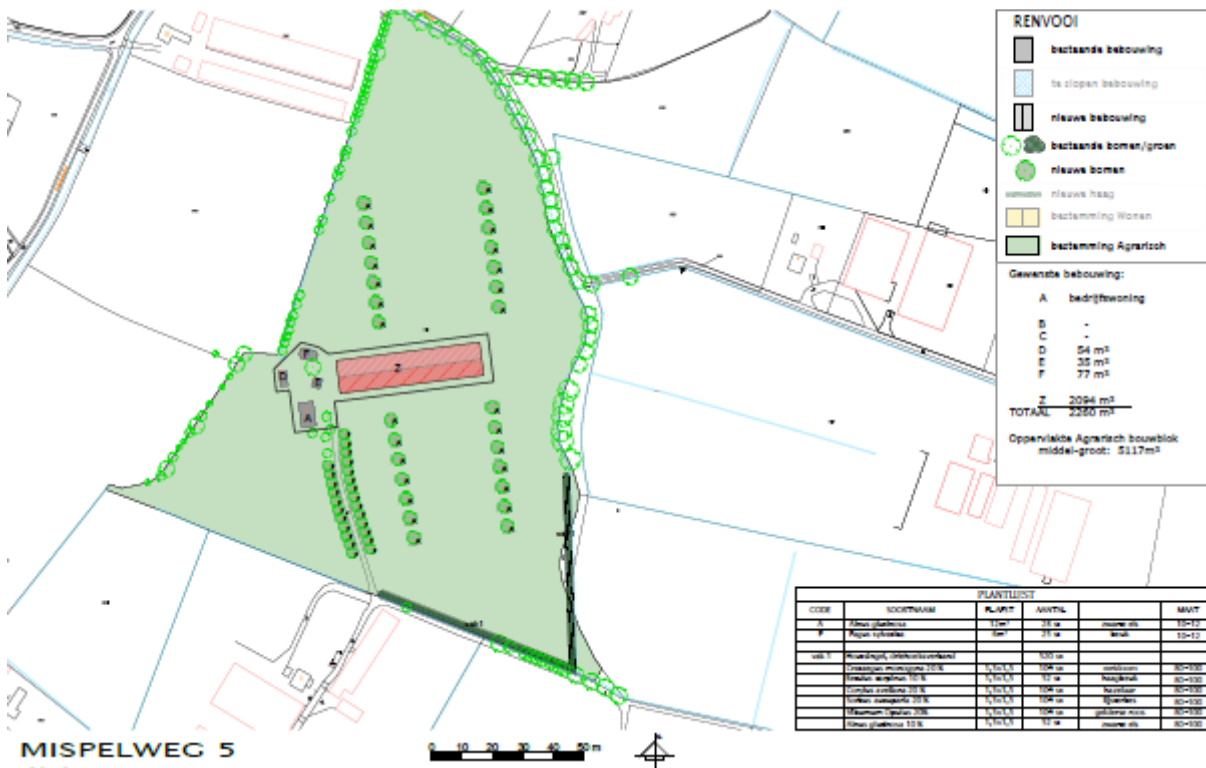
De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Landschappelijke inpassing

De nieuwbouw wordt met een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. Het perceel is voor een groot deel reeds omgeven door een houtwal en een bomenrij. Deze beplanting blijft duurzaam gehandhaafd en versterkt met de volgende maatregelen:

- ❖ In de zuidwestelijke hoek van het perceel wordt een nieuwe vijf meter brede houtsingel aangelegd zoals weergegeven op onderstaande tekening. In driehoeksverband, onderlinge plantafstand 1,5 meter, wordt hiervoor de volgende soorten gebruikt: meidoorn (104 stuks), haagbeuk (52 stuks), hazelaar (104 stuks), lijsterbes (104 stuks), gelderse roos (104 stuks) en zwarte els (52 stuks), alle plantmaat 80-100,
- ❖ aan weerszijden van de toerit naar het bedrijf worden in totaal 25 beuken aangeplant, onderlinge plantafstand 6 meter, plantmaat 10-12 inclusief boompaal en band, en
- ❖ aan weerszijden van de nieuw te bouwen stal (uitloopgebied pluimvee) worden in totaal 4 rijen met zwarte els aangeplant, haaks op het gebouw, 7 stuks per rij, onderlinge plantafstand 12 meter, plantmaat 10-12.

¹ Medelts, J.P., 2017. Plangebied Hazendonkseweg 29 in Lunteren, gemeente Ede; Een verkennend booronderzoek en archeologische begeleiding. RAAP notitie 5830, Weesp.
ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W2301, Mispelweg 5 Lunteren



landschappelijke inpassing Mispelweg 5 te Lunteren

Ecologie

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarbij worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet geïntegreerd in één wet. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn getoetst aan de nieuwe wetgeving.

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 teweeg worden gebracht.

In de Wet natuurbescherming zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Door ecologisch adviesbureau Mertens B.V. is op 30 januari 2018 een QuickScan Flora en Fauna voor de soortenbescherming uitgevoerd. Deze QuickScan is onderdeel van deze omgevingsvergunning. Uit dit rapport blijkt dat er over het algemeen geen procedurele gevolgen zijn door de gevraagde ontwikkeling.

Het plangebied is echter zeer geschikt leefgebied voor de steenuil. Uit een recent bezoek van de gemeentelijke ecooloog is er op het erf een dode steenuil aangetroffen en er zijn ook recente waarnemingen van deze soort bekend. Door de hierboven beschreven landschappelijke inpassing van het erf zal het leefgebied van de steenuil geschikter worden. Door de voorgenomen sloop van twee voormalige stalruimten gaan potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen verloren. Daarom worden in de bestaande berging aan de noordzijde van het bedrijf twee steenuilenkasten aangebracht.

Water

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor 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.

Gemeentelijk rioleringsplan

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 & Eem. 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

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel. Rondom het perceel liggen C-watgangen die op de Legger van het waterschap staan.



Figuur C-watgangen op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop de bestaande bebouwing is aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watgangen. Aangezien niet meer dan 0,4 ha verhard oppervlak wordt toegevoegd op het huidige perceel (toename verhard oppervlak is 0,2 ha), hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.