

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2015W2078

Aanleiding

Aanvrager exploiteert een intensieve veehouderij (Beter Leven scharrelvleeskuikens en melkgeiten) aan de Schansweg 10 in Lunteren. Men wil het bedrijf uitbreiden door het vergroten en veranderen van een bestaande stalruimte en de bouw van een volledig nieuwe stal. De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing past niet binnen de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, zowel voor wat betreft de bebouwde oppervlakte als voor het bouwvlak. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij zowel het bouwvlak als de bouw mogelijkheden op het perceel worden vergroot.

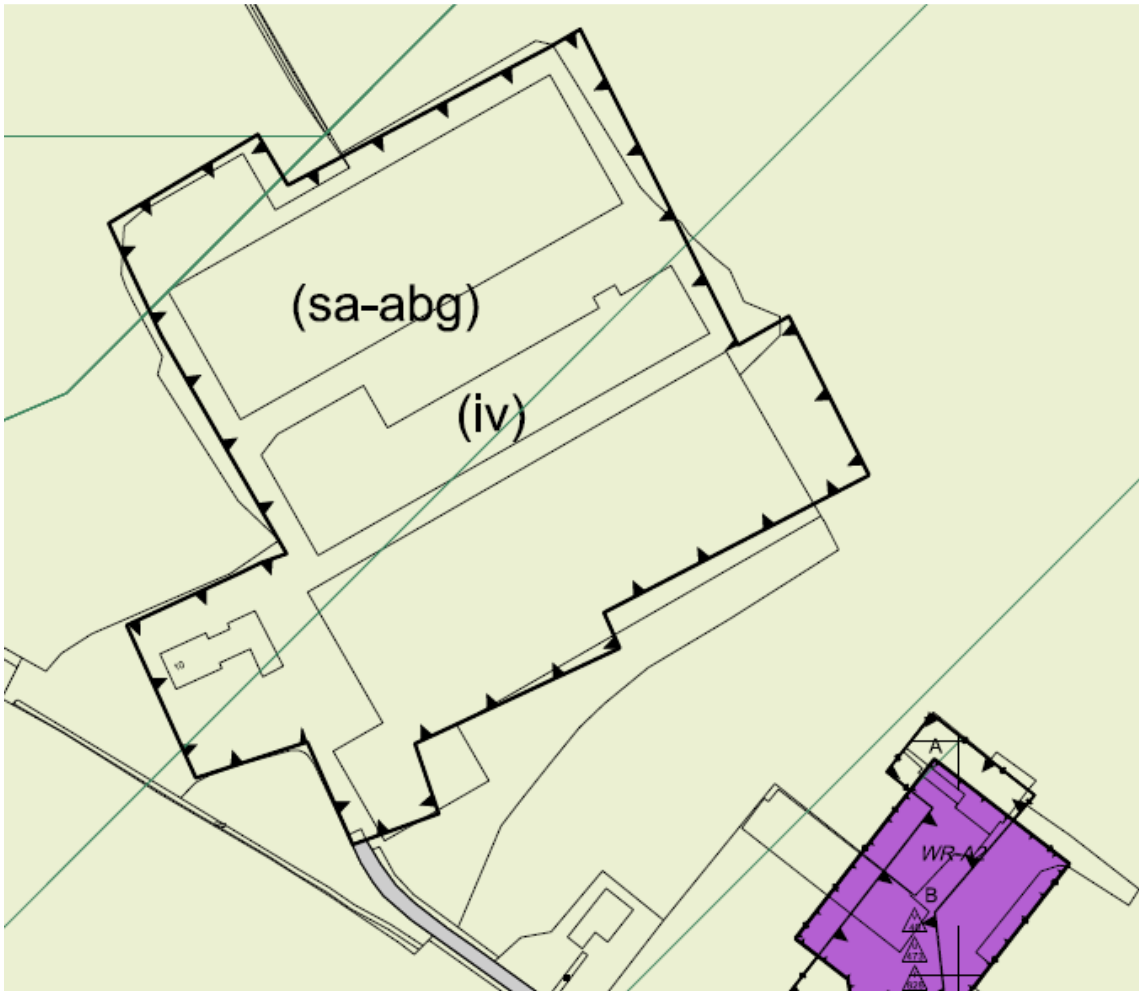
Achtergrond

Het perceel Schansweg 10 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 provinciale grens tussen Gelderland en Utrecht, op circa 3,5 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nummer 1249.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor "Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één 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 uitbreiden door het vergroten van een bestaande geitenstal en de bouw van een geheel nieuwe geitenstal. Hierdoor wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing overschreden. Bovendien wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk,
- het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan, en
- het oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting (in combinatie met een aanmeldnotitie beoordeling milieueffectrapportage (MER) met kenmerk 2017M013).

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 bebouwingsmogelijkheden van het perceel, inclusief het bouwvlak, worden uitgebreid.

Vanwege de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel en de twee verschillende veetakken die strikt gescheiden moeten blijven heeft dit bedrijf wat meer ruimte voor oppervlakteverharding nodig dan gangbaar is bij een enkelvoudige veehouderij. De algemene schaalvergroting binnen deze sector noopt tot een uitbreiding van het aantal dierplaatsen ten behoeve van een financieel gezond agrarisch bedrijf met voldoende toekomstperspectief.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 3 augustus 2015 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 31610) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Tweede agrarische bedrijfswoning

In het verleden is er naast het agrarische bedrijf zonder vergunning een kleine woonruimte gebouwd en gebruikt als tweede bedrijfswoning bij de inrichting. Hoewel hiertegen wel een handavingsprocedure is gestart is deze nooit formeel doorgezet en kan hier in juridisch opzicht geen doorslaggevende betekenis aan worden toegekend. Vaststaat dat de betreffende woonruimte sinds oprichting onafgebroken bewoond geweest is door personen met een directe band met het agrarische bedrijf en dat daarmee sprake is van overgangsrecht. Deze situatie wordt nu ook planologisch vastgelegd (ambtshalve). Daarmee is er dus een tweede (kleine) bedrijfswoning van maximaal 330 m³ bij deze veehouderij toegestaan.

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 nieuwbouw buiten het huidige bouwvlak).

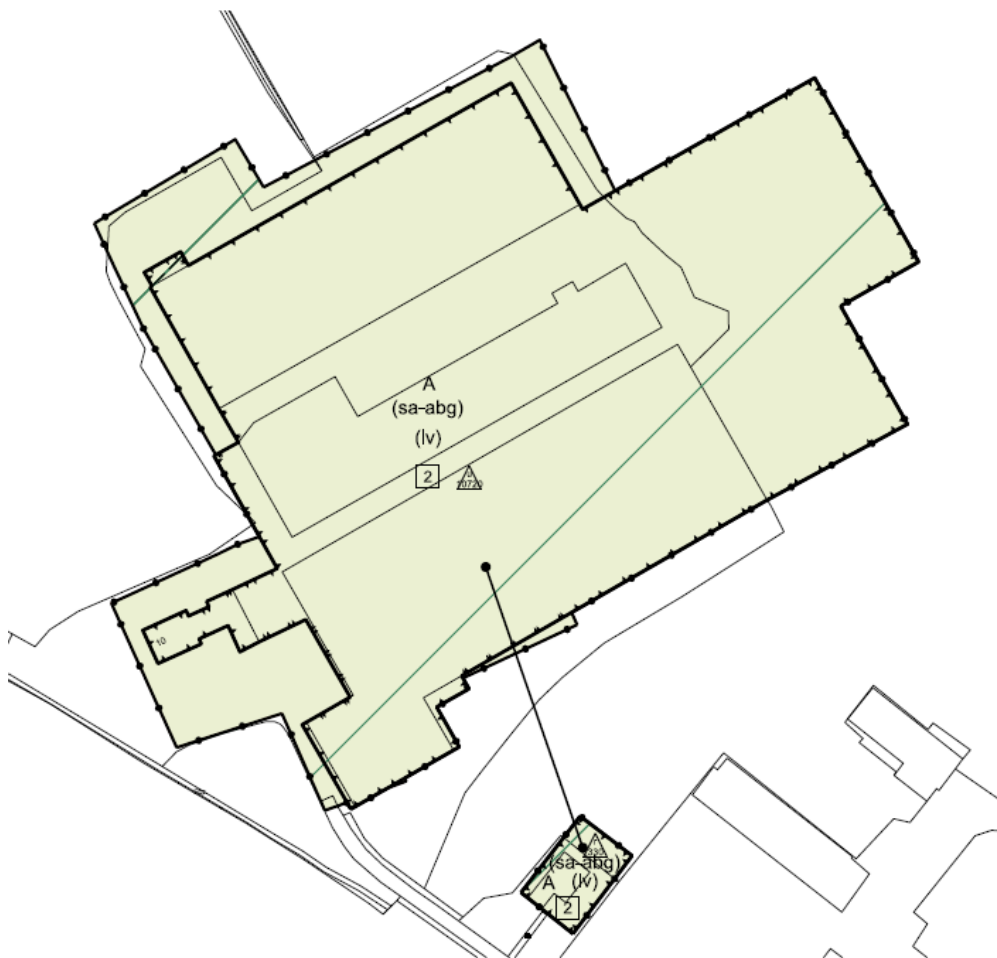
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

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. Daarnaast zal ook de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (10.720 m²) aan de verbeelding worden toegevoegd en een aanduiding voor de tweede bedrijfswoning.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) worden gewijzigd. De bouw mogelijkheden en het bouwvlak worden aangepast om een efficiëntere en toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Daarnaast wordt de aanwezige tweede bedrijfswoning gelegaliseerd door een extra aanduiding aan de verbeelding toe te voegen. Deze wijziging zorgt niet voor onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De beoogde uitbreiding voldoet aan alle geldende regels op het gebied van natuur en milieu. 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 3.8.3 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, zowel het bouwvlak als de bouwmogelijkheden ten behoeve van een agrarisch bedrijf uit te breiden:

3.8.3 Groter bouwvlak en bebouwd oppervlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van het bouwvlak en het bebouwd oppervlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 1,5 ha ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot', waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 12.000 m²
- b. (...)
- c. (...)
- d. (...)
- e. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- f. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- g. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- h. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- j. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- k. (...)

De gewenste uitbreiding van het bedrijf voldoet aan deze voorwaarden. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 1,5 hectare waarmee in totaal 10.720 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk wordt gemaakt. Met een gedetailleerd bedrijfsplan is aannemelijk gemaakt dat dit noodzakelijk is voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Schaalvergroting binnen de agrarische sector is een gangbare ontwikkeling om ook op langere termijn een goede concurrentiepositie te kunnen behouden en te kunnen voldoen aan de meest recente regelgeving op het gebied van milieu en dierenwelzijn. De gevraagde planwijziging levert geen onevenredige nadelige gevolgen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de 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 en struiken 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 50 Zwarte Elzen (*Alnus Glutinosa*) aangeplant, plantmaat 150 -175, onderlinge plantafstand 2,5 - 5 meter,
- langs de verharding bij de meest zuidelijk gesitueerde stal wordt over een lengte van 175 meter een dubbele rij struiken aangeplant, plantmaat 60-80, in driehoeksverband, onderlinge plantafstand 1,5 meter, bestaande uit:
 - 72 stuks Meidoorn (*Crataegus Monogyna*),
 - 36 stuks Hondсроos (*Rosa Canina*),
 - 18 stuks Veldesdoorn (*Acer Campestre*),
 - 36 stuks Hazelaar (*Corylus Avellana*),
 - 36 stuks Vuilboom (*Rhamnus Frangula*),
 - 18 stuks Gelderse Roos (*Viburnum Opulus*), en
 - 18 stuks Hulst (*Ilex Aquifolium*).
- langs de verharding ten noorden van de bedrijfswoning Schansweg 10 en de meest noordelijk gesitueerde stal worden in totaal 35 zomereiken (*Quercus Robur*) aangeplant, plantmaat 10-12, onderlinge plantafstand 10-12 meter inclusief boompaal en -band.
- ten noordwesten van de bedrijfswoning Schansweg 10 wordt een Hoogstam fruitboomgaard aangelegd, bestaande uit:
 - 3 stuks Lunterse Pippeling (*Malus Domestica*),
 - 2 stuks Conference (*Pyrus Communis*),
 - 2 stuks Kersenboom (*Prunus Avium*),
 - 2 stuks Pruimenboom (*Prunus Domestica*),plantmaat 12-14, ca. 8 meter hoog, inclusief boompaal en -band.

