

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W1326

Aanleiding

Aanvrager exploiteert een pluimveehouderij met een melkrundveetak aan de Smalsteeg 2 in Lunteren. Men wil de huidige pluimveestal uitbreiden met een wintergarten waardoor meer leefruimte voor de kippen ontstaat. Oorspronkelijk zijn 13.392 stuks legkippen vergund, in de nieuwe situatie wordt dit aantal teruggebracht tot 12.000 stuks. Daarnaast worden nog 30 melkkoeien en 37 stuks vrouwelijk jongvee op het bedrijf gehouden. 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 Smalsteeg 2 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De locatie ligt in de directe nabijheid van het kruispunt met het Zwetselaarsepad, circa 1200 meter ten noorden van de bebouwde kom van Ederveen. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie D, nummers 703 en 885.



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 op de verbeelding aangegeven 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 uitbreiden door de bestaande pluimveestal te vergroten met een wintergarten met uitloopruimte voor de kippen. De nieuwbouw is grotendeels buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan, en
- een beperkte milieutoets (in combinatie met milieumelding 2017M0241).

Voor de activiteit 'bouwen' is in dit geval geen omgevingsvergunning nodig, aangezien het bestemmingsplan nog voldoende bouwmogelijkheden biedt en de nieuwbouw niet hoger dan 5 meter is (artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht).

Er wordt buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd. 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 de gevraagde aanpassing van de vorm van dat vlak noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. 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 19 september 2016 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 47775) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

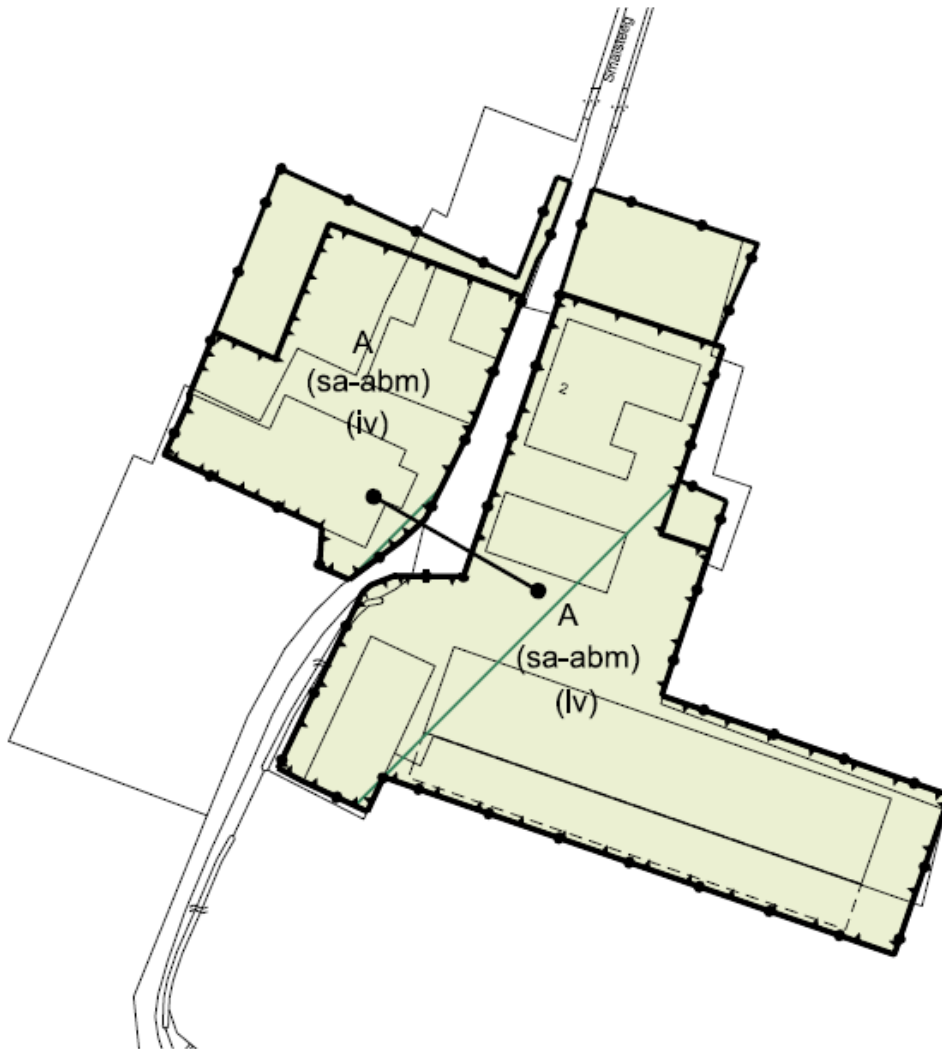
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking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

- ❖ ten noorden van het bedrijf worden langs de toegangsweg in totaal 7 Zomereiken (Quercus Robur) aangeplant, plantmaat 10-12, onderlinge plantafstand ca. 8 meter, inclusief boompaal en -band,
- ❖ ten zuidwesten van het bedrijf worden in totaal 3 Zomereiken (Quercus Robur) aangeplant, plantmaat 10-12, in driehoeksverband, inclusief boompaal en -band,
- ❖ de reeds aanwezige houtsingel langs de zuidelijke perceelgrens wordt aangevuld met in totaal 9 wilgen, plantmaat 10-12, en
- ❖ parallel langs de nieuwe uitloop worden in totaal 6 schietwilgen aangeplant, plantmaat 10-12, onderlinge plantafstand ca. 8 meter, inclusief boompaal en -band.

