

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W1562

Aanleiding

Aanvrager exploiteert een intensieve veehouderij (vleesrundvee en schapen) aan de Zeggelaarsweg 8 in Lunteren. Men wil een bestaande rundveestal uitbreiden om te kunnen voldoen aan de huidige regelgeving met betrekking tot milieu en huisvesting. Het totale aantal dierplaatsen blijft dus gelijk. 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.

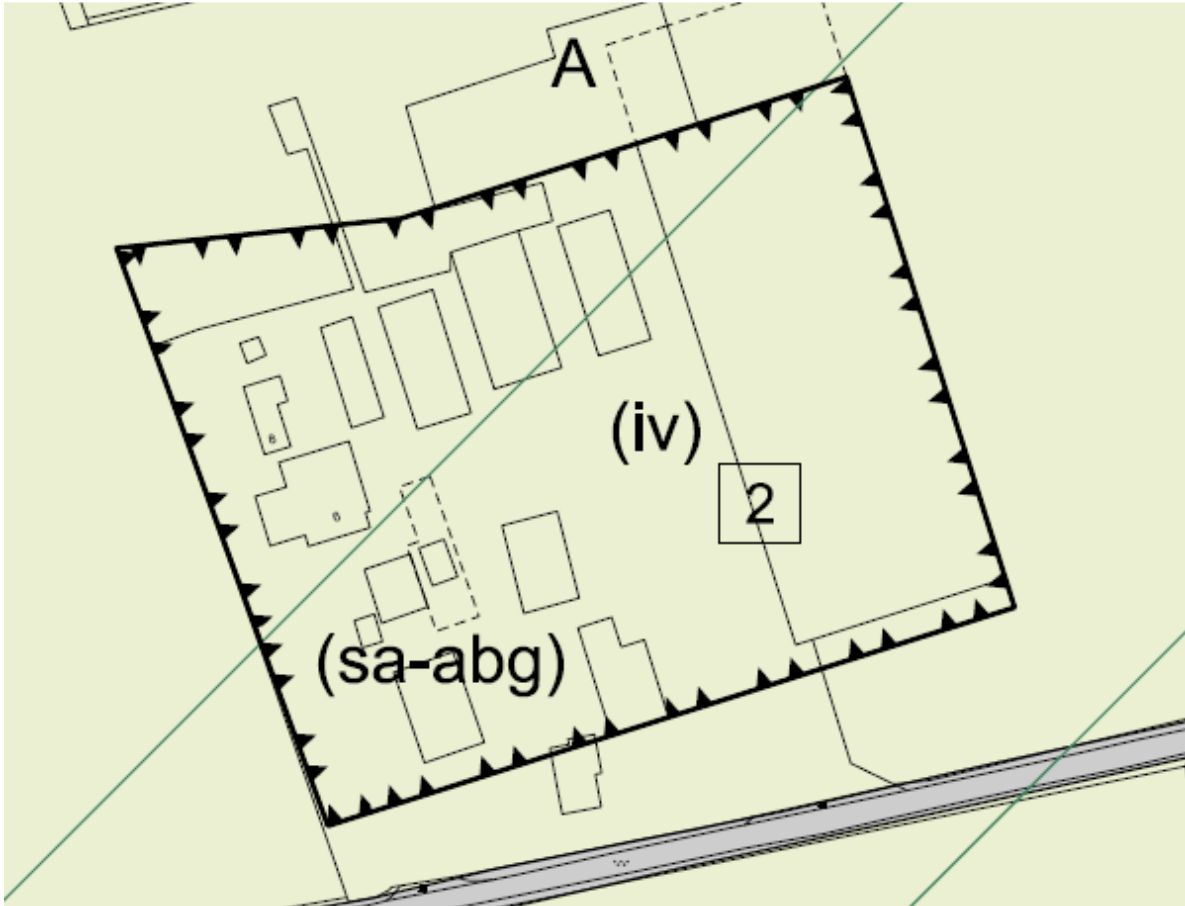
Achtergrond

Het perceel Zeggelaarsweg 8 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe nabijheid van het kruispunt Rulerweg - Zeggelaarsweg, op circa 2 kilometer ten noorden van de buurtschap Overwoud, circa 2 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Barneveld. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummers 2558, 2559, 2561 en 2578.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

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 5.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij twee bedrijfswoningen (660m³) met elk 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 rundveestal te verlengen. De gewenste 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
- het oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting.

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 totale 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 74925) 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 uitbreiding van de rundveestal 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 het uitbreiden van de betreffende stalruimte mogelijk te maken. Hierdoor kan het bedrijf voldoen aan de meest recente eisen ten aanzien van de huisvesting van dieren en is sprake van een toekomstbestendige bedrijfsvoering. 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 vanwege milieuvoorschriften en dierenwelzijn. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

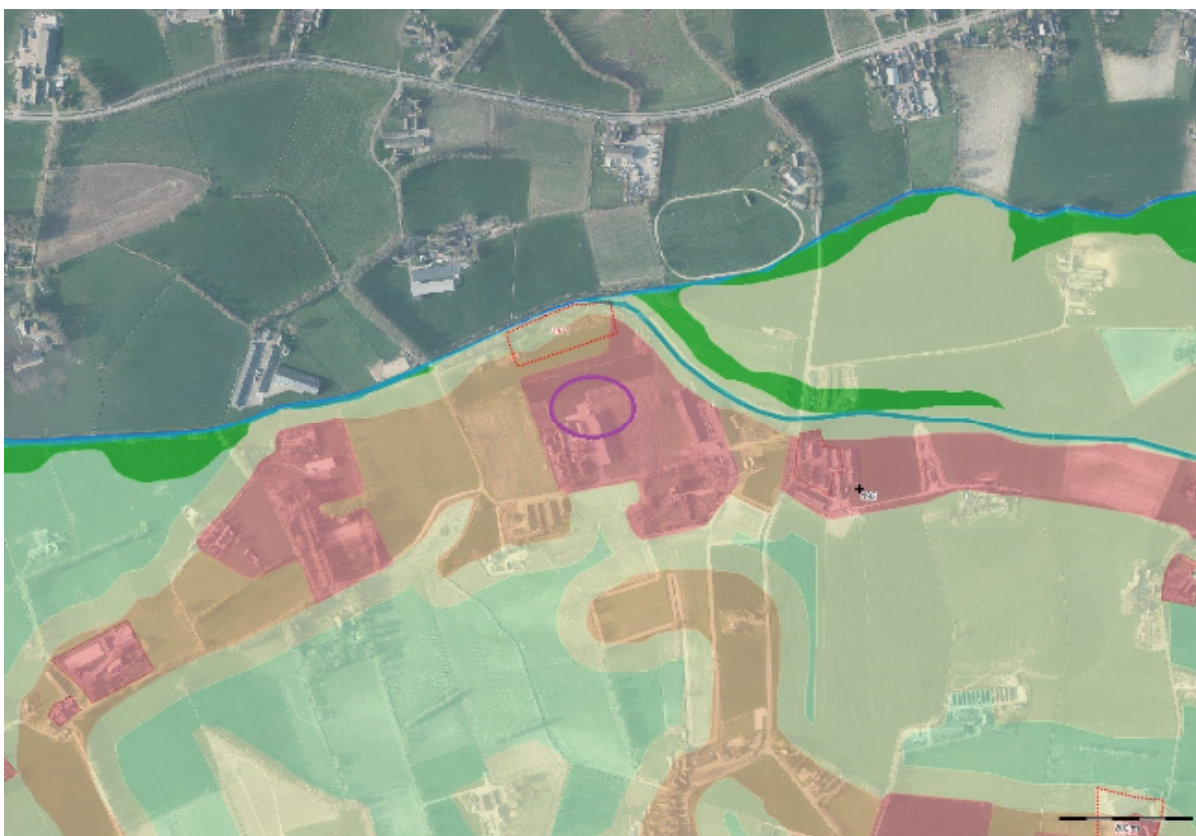
Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het de omgeving van de planlocatie te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W1562, Zeggelaarsweg 8 Lunteren

archeologische resten in het plangebied hoog is. Archeologische resten zijn mogelijk goed geconserveerd door de aanwezigheid van een esdek. Op basis van de CHW is geen sprake van een historische erflocatie.



plangebied in paars op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van de planlocatie bevinden zich geen archeologische monumenten en waardevolle archeologische terreinen. Ca. 250 meter ten zuidoosten van het plangebied is een grote hoeveelheid mesolithisch en neolithisch materiaal gevonden (collectie Ed Zuurdeeg, catalogusnummer 493). Dit wijst op prehistorische bewoningsactiviteiten op de dekzandrug waar ook het plangebied gelegen is. Ca. 100 meter ten noorden van het plangebied is in 2007 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat in het oostelijk deel van het plangebied een esdek aanwezig is met daaronder resten van een podzolbodem. Op een aantal plekken bleek de bodem diep verstoord door bodembewerking.

Een deel van het gebied waar gebouwd gaat worden is momenteel in gebruik als akker. Een ander deel is in gebruik als opslag op verharding. Op basis van historische luchtfoto's kan worden geconcludeerd dat het gebied waar gebouwd gaat worden in het verleden niet bebouwd is geweest. Het gebied is in gebruik geweest als grasland en/of akker. Ter hoogte van de geplande uitbreiding is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd op 23 januari 2018. Uit dit onderzoek bleek dat de bodemopbouw bestaat uit een recente bouwvoor van 0,3 tot 0,6 m dik, met daar onder een scherpe overgang dekzand (C-horizont). Dit is geïnterpreteerd als een verstoord bodem. De archeologische verwachting is daarom bijgesteld naar laag.

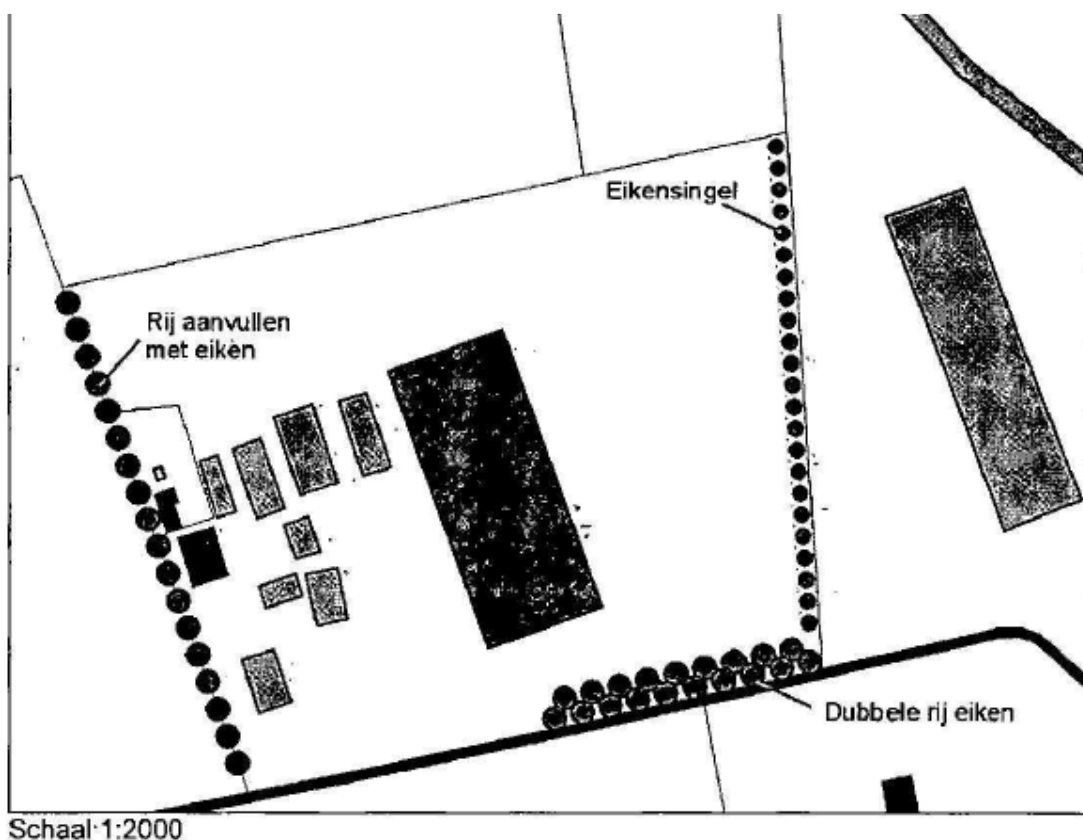
Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de uitbreiding van de schuur. Op basis van de resultaten van het archeologisch booronderzoek, uitgevoerd op 23 januari 2018, is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. De archeologische verwachting is bijgesteld naar laag. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting 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

Het plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Bij de vergunningverlening voor de bestaande stal is eerder al een inrichtingsplan opgesteld. Dat inpassingsplan is op goede wijze uitgevoerd. De gevraagde uitbreiding is relatief bescheiden van omvang en vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw (noordzijde van het perceel). Het erf is reeds goed ingepast in het omliggende landschap, zodat verder geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.



landschappelijke inpassing Zeggelaarsweg 8 te Lunteren