

### **Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2016W0413**

#### **Aanleiding**

Aanvrager exploiteert een pluimveehouderij aan de Zwetselaarseweg 13 in Lunteren. Men wil het bedrijf uitbreiden door de bouw van twee nieuwe pluimveestallen. 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 bouwmogelijkheden op het perceel worden uitgebreid.

#### **Achtergrond**

Het perceel Zwetselaarseweg 13 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten zuidwesten van het buurtschap Nederwoud, ten westen van de Rijksweg A30, circa 3 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummers 892 en 893.



*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 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één 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 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 gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan, en
- het oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting, en
- het aanleggen van twee extra uitwegen.

Het betreft een omgevingsvergunning Fase 1. Voor de bouwactiviteiten wordt later een afzonderlijke vergunning (Fase 2) aangevraagd. De uitbreidingsplannen kunnen dus pas verwezenlijkt worden na het onherroepelijk worden van de beide vergunningen.

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.

De algemene schaalvergroting binnen de pluimveesector noopt tot een uitbreiding van het aantal dierplaatsen ten behoeve van een financieel gezond agrarisch bedrijf met voldoende toekomstperspectief. Vanwege de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing en -verharding op het perceel en een openbare weg pal langs het huidige bouwvlak moet de uitbreidingsruimte aan de overzijde van deze weg worden gezocht.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 7 december 2016 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 54449) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

### **Projectafwijkingsbesluit**

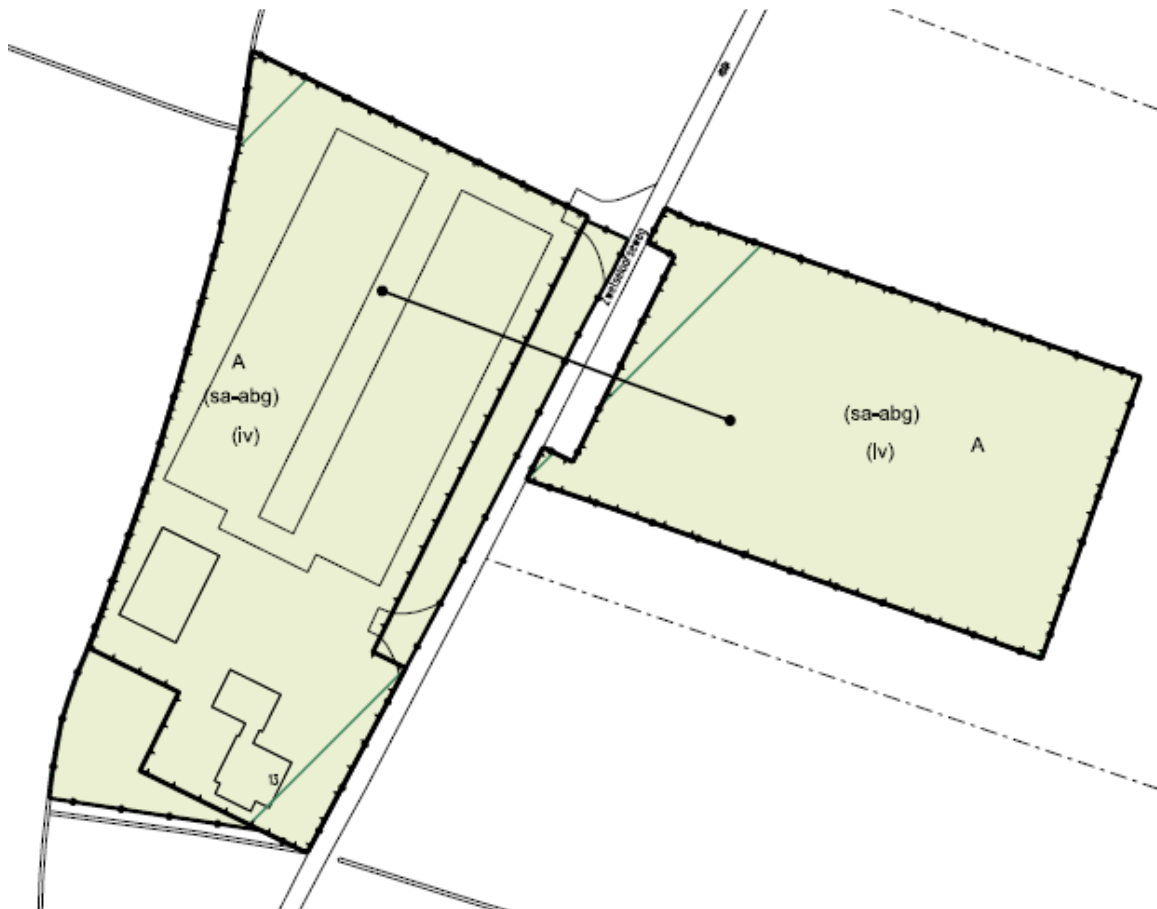
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning (Fase 1) heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om de nieuw te bouwen stallen te mogen inrichten en gebruiken voor het houden van in totaal 58.500 vleeskuikens. Voor het feitelijk bouwen van deze stallen is nog een aparte omgevingsvergunning (Fase 2) nodig.

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 (8.000 m<sup>2</sup>) aan de verbeelding worden toegevoegd.

### **Conclusie**

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) worden gewijzigd. De bouwmogelijkheden en het bouwvlak worden aangepast om een efficiëntere en toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk te maken. 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 m<sup>2</sup>
- 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 8.000 m<sup>2</sup> 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**

Vanuit landschappelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen voorgenomen ontwikkeling, mits er een forse landschappelijke inpassing plaats vindt. 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. Een deel hiervan is reeds aangeplant.

Concreet gaat het om:

- langs de westelijke perceelgrens: aan de zuidzijde worden in totaal 9 knotbomen aangeplant, plantmaat 10-12, onderlinge plantafstand ca. 5 meter.
- in de noordoosthoek van het perceel wordt een houtsingel van tenminste 10 meter breed aangelegd die wordt doorgetrokken langs de volledige noordelijke perceelgrens, de oostelijke perceelgrens en de zuidelijke perceelgrens voor zover het het nieuwe bouwvlak betreft. Deze singel bestaat uit 6 rijen heesters en boomvormers, te weten 15% zomereik, 10% ruwe berk, 10% lijsterbes, 20% meidoorn,

20% Gelderse Roos, 10% hazelaar, 5% hondsroos, 10% vuilboom, alle plantmaat 150 -175, afstand tussen de rijen 1,50 meter, onderlinge plantafstand eveneens 1,50 meter.

- aan weerszijden van de Zwetselaarseweg wordt een eikenlaan aangelegd, in zuidwesthoek van het nieuwe bouwvlak worden 3 tamme kastanjes in driehoeksverband toegevoegd, plantmaat 20-25, inclusief boompal en -band,
- het bedrijf wordt aan de noordwestelijke zijde extra afgeschermd door een rij linden.



landschappelijke inpassing Zwetselaarseweg 13 te Luntenen