

Bijlage 4: ruimtelijke onderbouwing behorend bij omgevingsvergunning 2015W1751, Postweg 227 in Lunteren.

Inleiding

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Postweg 227 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de nabijheid van het kruispunt Krommehoekseweg – Postweg bij het buurtschap Nederwoud op zo'n 3,5 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nrs 1226 en 1327.



ligging perceel

1.1 Aanleiding

Aanvrager wil zijn agrarische bedrijf uitbreiden met een nieuwe jongveestal. De nieuwbouw is voor een groot deel buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene wettelijke afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

1.2 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 vergunning heeft dus betrekking op een bestemmingsplanwijziging en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen van een jongveestal).

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".

1.3 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Postweg 227 in Lunteren de bestemming "Agrarisch (groot bedrijf)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

1.4 Planbeschrijving

Aanvrager wil een nieuwe jongveestal bouwen. Daarom is vergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk,
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan, en
- het oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting

De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat het bestaande bouwvlak wordt overschreden, de hoeveelheid bedrijfsbebouwing toeneemt tot ca. 5400 m² en er te dicht bij de grenzen van het (gewenste) bouwvlak gebouwd wordt.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene wettelijke afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Schaalvergroting binnen de landbouwsector is vaak van groot belang voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Ook voor dit bedrijf is het noodzakelijk om het aantal dieren uit te breiden om ook op de langere termijn een volwaardig inkomen te kunnen verdienen. Overigens is de overschrijding van de maximale hoeveelheid bedrijfsbebouwing in dit geval beperkt tot nog geen 10%.

Het huidige bouwvlak biedt onvoldoende ruimte om de gewenste stal te kunnen bouwen. Door het wijzigen van de vorm van dat vlak is het mogelijk om dit nieuwe bouwwerk direct naast de bestaande stal te bouwen. De bedrijfsbebouwing wordt daarmee optimaal geconcentreerd binnen het (nieuwe) bouwvlak.

Conclusie

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is nodig voor een efficiëntere bedrijfsvoering. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd.

De vorm van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



Huidige bestemmingsplan



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 bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 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

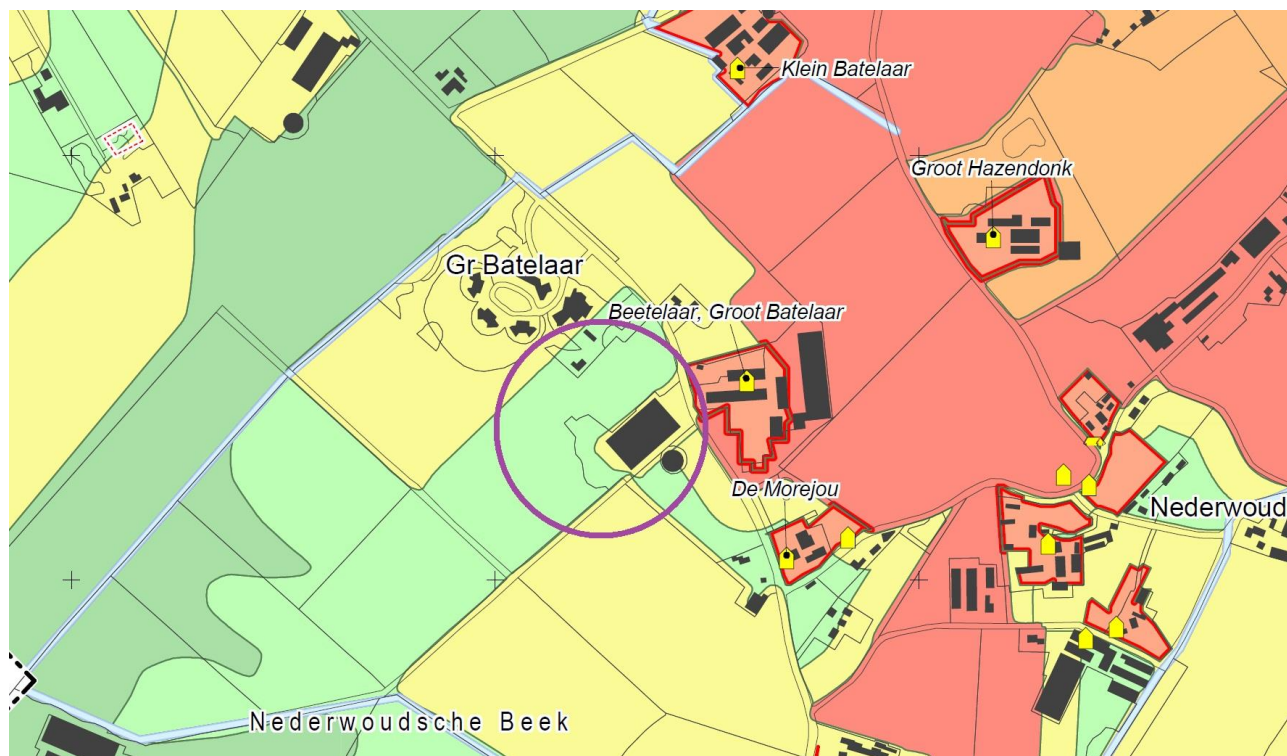
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Archeologie

In onderstaand figuur is het bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).



Aan het duidelijk deel van het plangebied is een middelhoge archeologische verwachting toegekend (gele kleur). Het westelijk en noordelijk deel van het plangebied, waar de nieuwbouw gerealiseerd zal gaan worden, heeft een lage archeologische verwachting.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot vormverandering van het bouwblok, zodat de bebouwing efficiënter kan worden gesitueerd. Concreet beoogt men een kalverenstal te realiseren met een omvang van ca. 2500 m². Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Realisering van het bouwplan zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Daarom is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

Ten overvloede wijzen wij erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, conform de Monumentenwet 1988 (art. 53) contact opgenomen dient te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bodem

Algemeen

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Deze kaart is vastgesteld door het college van B & W op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B & W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Burgemeester en wethouder kunnen kenbaar maken dat zij vrijstelling zullen verlenen van de verplichting tot bodemonderzoek in het kader van de bouwvergunningverlening. In dat geval is een bodemonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Deze nuancering geldt tevens voor bouwwerken waarvoor een algehele vrijstelling ingevolge de Woningwet geldt. Daarvan is hier sprake. Voor zogenaamd "ongevoelig gebruik" van gronden is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Een stal wordt in dit kader als "ongevoelig" beschouwd omdat er slechts een beperkt deel van de dag (maximaal 2 uur per etmaal) mensen in het gebouw aanwezig zullen zijn. Er hoeft dus geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Landschappelijke inpassing

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap ten noorden van Lunteren. De voorgestelde uitbreiding gebeurt aansluitend aan de bestaande bebouwing. Er is gekozen voor een kaprichting parallel aan de overige bebouwing, omdat op deze manier een compact erf mogelijk blijft. De impact van de uitbreiding op de omgeving blijft hierdoor beperkt.

Landschappelijke inpassing is noodzakelijk en zal nog nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. Hiervoor worden de noodzakelijke voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Natuur

Flora- en Faunawet

De soortbescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren en hun directe leefgebied is sinds 2002 vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Deze wet richt zich op het in stand houden van populaties van planten, dieren en hun leefomgeving die bescherming behoeven.

Natuurbeschermingswet

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden binnen de gemeente Ede zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebied Veluwe (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Natura 2000-gebied Binnenveld (Habitatrichtlijngebied)

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de ecologische hoofdstructuur is geregeld in het Streekplan Gelderland. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Afwijken van deze regel is alleen mogelijk als het maatschappelijk belang groot is en er geen reële alternatieven zijn.

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. Evenmin worden er negatieve effecten verwacht door externe werking. Het plangebied maakt evenmin deel uit van het Gelders Natuurnetwerk of het Groene Ontwikkelingszone. De locatie ligt op ca. 200 meter afstand van de Groene Ontwikkelingszone.

Ten behoeve van de bouw hoeft geen bestaande bebouwing te worden gesloopt of houtige beplanting te worden verwijderd. De planlocatie bestaat uit verhard terrein en grasland, waar geen beschermde soorten en vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten verwacht worden. Overtreding van de Flora- en faunawet door de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgesloten. Er is geen aanvullend ecologisch onderzoek vereist.

Water en riolering

Met betrekking tot riolering in het buitengebied zijn de volgende opmerkingen van belang.:

- Het huishoudelijk vuilwater van de nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op een eigen vuilwaterhuisaansluiting, die op zijn beurt weer wordt aangesloten op de drukriolering.
- Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.
- Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Het regenwater mag persé niet worden aangesloten op de drukriolering.
- Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.
- Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met heer E.van Peurseem van gemeente Ede (0318) 680 665.
- Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever.
- Op plaatsen in het buitengebied waar geen drukriolering aanwezig is, wordt het huishoudelijke afvalwater gezuiverd in een mini zuivering op eigen terrein. Deze mini zuivering kan door de gemeente geplaatst worden. Het regenwater wordt in overleg met de gemeente door de grondeigenaar in het terrein geïnfiltreerd of afgevoerd naar een sloot of singel.