

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing behorend bij omgevingsvergunning 2015W1533, Krommehoekseweg 4 in Lunteren.

Inleiding

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Krommehoekseweg 4 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt op circa 500 meter afstand tot de Rijksweg A30, het kruispunt Krommehoekseweg - Postweg en het kruispunt Krommehoekseweg - Nederwoudseweg. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummers 3331, 3332 en 3333.



ligging perceel

1.1 Aanleiding

Aanvrager wil het bestaande agrarische bouwvlak vergroten naar 1,3 hectare, waarbij tevens is voorzien in een uitbreiding van de bouwmogelijkheden tot in totaal 7784 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. 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 vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

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 en gebruiken van de gevraagde stal voor het huisvesten van 45.000 vleeskuikens).

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.

Dit projectafwijkingsbesluit wordt tevens gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en zal worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" bij de eerstkomende algemene actualisatie van dat plan.

1.3 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" heeft het perceel Krommehoekseweg 4 te Lunteren de bestemming "Agrarisch (groot bedrijf) (intensieve veehouderij)". Het aansluitende perceel heeft een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Er gelden twee dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde". Het perceel ligt in het verweingsgebied.

Binnen het bestemmingsvlak mag volgens de planregels naast een bedrijfswoning (660 m³) met 75 m² aan bijgebouwen voor privégebruik in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing.

1.4 Planbeschrijving

Aanvrager wil het bestaande agrarische bedrijf uitbreiden met een nieuwe stal van 2250 m² voor het houden van 45.000 vleeskuikens. Het huidige bouwvlak biedt hiervoor geen ruimte. Bovendien wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing overschreden.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

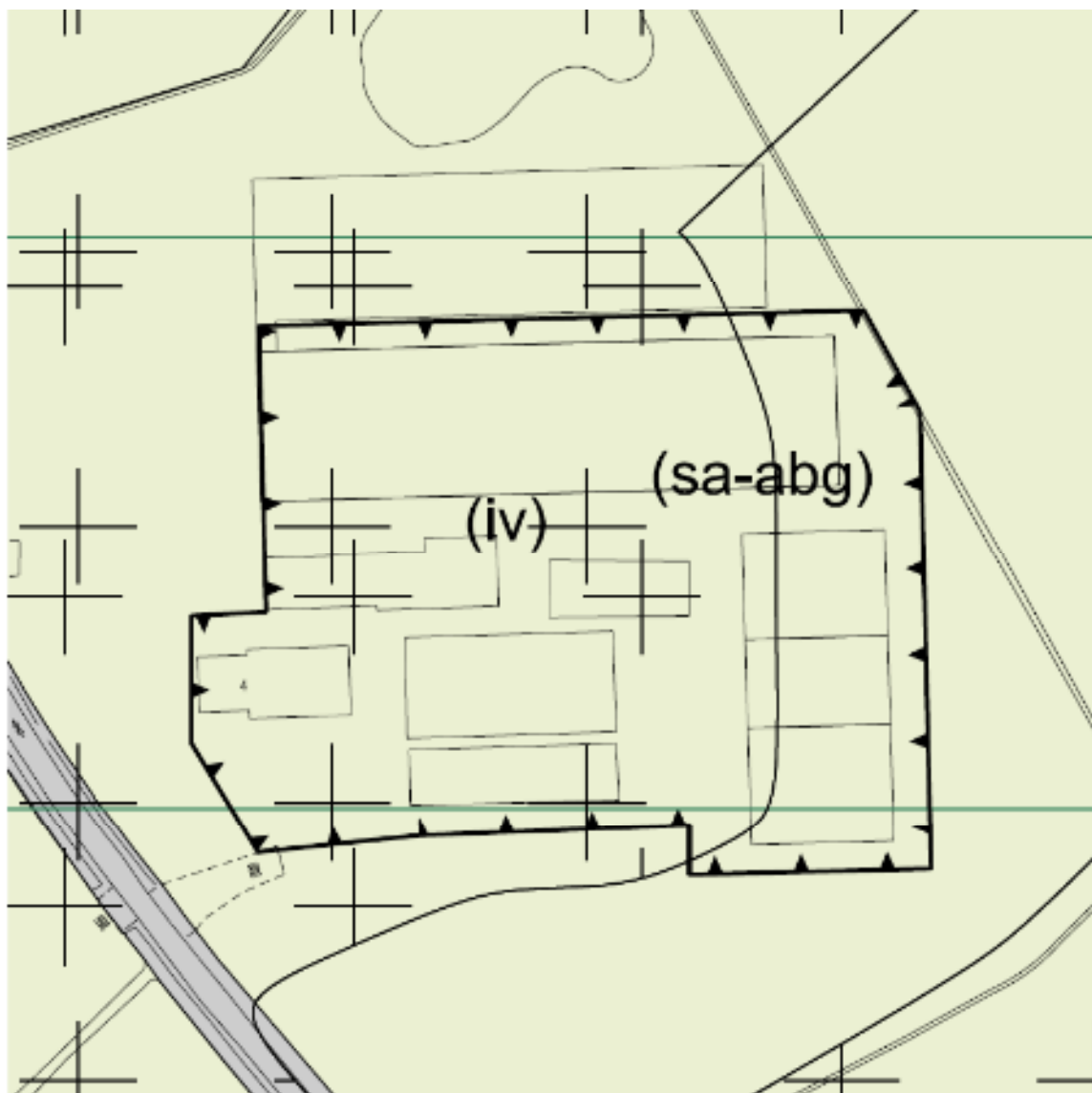
- het oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting (revisievergunning milieu)
- het (ver-)bouwen van een bouwwerk (stal)
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan (bouwvlak en bebouwingsmogelijkheden)

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 vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de omvang van het bouwvlak wordt aangepast en de bouwmogelijkheden worden vergroot.

Conclusie

De omvang van het bouwvlak wordt aangepast en de bouwmogelijkheden worden uitgebreid. Concreet mag er dan binnen het bouwvlak in totaal **7784 m²** aan agrarische bedrijfsbebouwing worden opgericht. De uitbreiding van het bedrijf is noodzakelijk voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering (kostenbesparingen door schaalvergroting). Dit geeft 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 omvang van het bouwvlak wordt als volgt gewijzigd:



huidige bestemmingsplan



gewijzigd 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 3.8.3 van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de oppervlakte van het bouwvlak te vergroten in combinatie met een uitbreiding van de bouwmogelijkheden:

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:

(....)

- c. ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone -verwevingsgebied" is vergroting van het bouwvlak toegestaan tot een maximum van 1,3 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 9750 m²;
- d. voor het bepaalde in sub b en c geldt voor een bouwvlak dat gedeeltelijk is gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", dat de vergroting alleen plaats kan vinden voor het gedeelte met de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied". Daarbij wordt voor de berekening van de totale oppervlakte het gehele bouwvlak betrokken.
- e. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- f. de levensvatbaarheid van het agrarische bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- g. de vergroting vindt plaats aangrenzend 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.

De gevraagde uitbreiding van het bouwvlak en de maximale bouwmogelijkheden voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied".

Archeologie

De trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied heeft aanvrager laten onderzoeken door het Bureau voor Archeologie uit Utrecht. Uit dit verkennende onderzoek (rapportage ontvangen op 4 september 2015) is gebleken dat er bij de realisering van de uitbreidingsplannen weinig tot geen waardevolle archeologische vondsten verwacht worden. Daarom vinden wij nader archeologisch onderzoek t.b.v. de werkzaamheden niet noodzakelijk. De bouw van de stal zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Ten overvloed wijzen wij erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem toch 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.

Situatie plangebied

Het perceel aan de Krommehoekseweg 4 te Lunteren is een agrarisch perceel. Er zijn geen bodemgegevens (eerder onderzoek, brandstoftanks) bekend op deze locatie. De locatie ligt in een relatief schone omgeving, afgaand op de onderzoeken op nabijgelegen locaties, waaronder de direct naastgelegen percelen behorende tot Krommehoekseweg 4.. Ook uit andere bronnen van het historisch onderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek en op basis van de bodemkwaliteitskaart is de bodem geschikt voor het beoogde doel. Bovendien is de locatie onverdacht, waardoor er een vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico.

De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als men gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie et cetera voor rekening van de aanvrager.

Landschappelijke inpassing

De landschapsdeskundige heeft positief over de uitbreiding van het agrarische bedrijf bouwvlak geadviseerd. Het bij de aanvraag behorende inrichtingsplan "Partiële herziening aan de Krommehoekseweg 4 te Lunteren" kan ongewijzigd worden uitgevoerd. Het inrichtingsplan is ook verwerkt in de situatietekening van de gewenste situatie.

Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.

