

Bijlage 4: ruimtelijke onderbouwing behorend bij omgevingsvergunning 2016W0236, Oosterkamp 3-5 in Lunteren.

Inleiding

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Oosterkamp 3-5 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het betreffende perceel ligt nabij het kruispunt Oosterkamp – Krommehoekseweg op zo'n 3 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummers 3405, 3413 en 3414.



ligging perceel

1.1 Aanleiding

Aanvrager wil een nieuwe vleeskalverenstal bij zijn agrarische bedrijf bouwen, inclusief een bedrijfsruimte voor opslag en werkplaats. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden. 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 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 afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen en gebruiken van de gevraagde vleeskalverenstal en bedrijfsruimte).

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.

1.3 Huidig gebruik

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Oosterkamp 3-5 in Lunteren de bestemming "Agrarisch (groot bedrijf) (intensieve veehouderij)" met de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Cultuurhistorische landschapswaarde". Binnen het bouwvlak is er in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij twee bedrijfswoningen, elk met 75 m² aan bijgebouwen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

1.4 Planbeschrijving

Aanvrager wil zijn agrarische bedrijf uitbreiden met een nieuwe vleeskalverenstal, een opslagruimte en een werkplaats. Er wordt buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt overschreden. Door de gewenste vormwijziging komt een (bestaande) kuilvoerplaat buiten het bouwvlak te liggen. Daarom is een omgevingsvergunning 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.

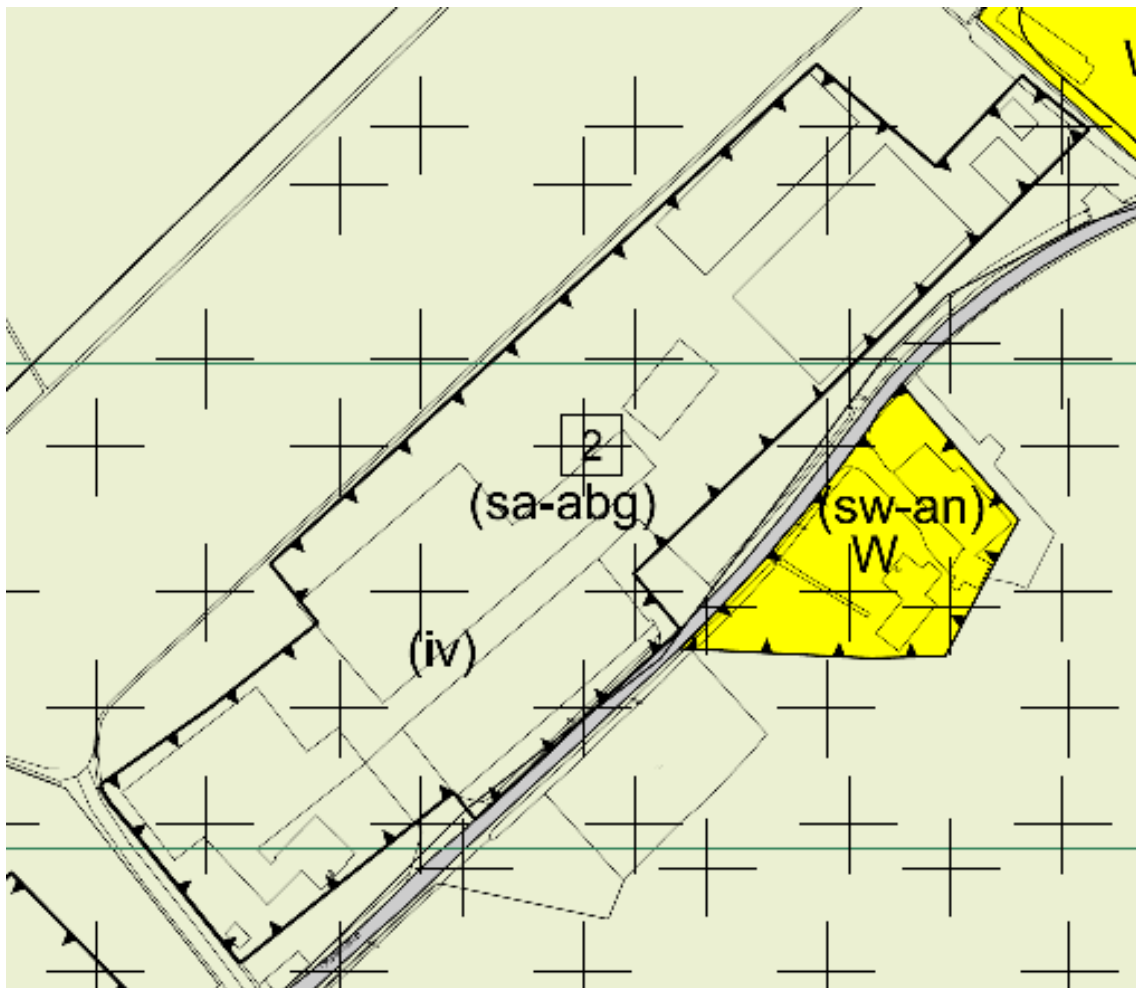
Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Voor de overige strijdigheden kent het huidige bestemmingsplan wel een afwijkingsmogelijkheid en is de aanvraag conform deze bestaande toetsingskaders beoordeeld.

Aanvrager wil zijn bedrijf graag uitbreiden omdat verdere schaalvergroting binnen de veehouderijsector noodzakelijk is om ook in de toekomst een volwaardige vleeskalverenhouderij te kunnen exploiteren. Binnen het huidige bouwvlak is door de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing onvoldoende ruimte om de gewenste stalruimte annex bedrijfsruimte te kunnen bouwen. Door het wijzigen van de vorm van het bouwvlak wordt deze uitbreiding wel mogelijk. Alle 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 en toekomstbestendige 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 zal bij de eerstkomende partiële herziening van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” als volgt worden 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 achterliggende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

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 (versoepling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit projectafwijakingsbesluit.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹ en het rapport dat is opgesteld n.a.v. het verkennend booronderzoek dat in een deel van het plangebied is uitgevoerd².

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd. Hierbij zijn op de locatie van de geplande nieuwbouw 5 boringen gezet. Hoewel het booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodemopbouw ter plaatse grotendeels intact is, is het niet waarschijnlijk dat archeologische resten op de locatie aanwezig zijn. De eventuele bewoningslaag is dermate laag gelegen ten opzichte van het grondwater, dat de bodem waarschijnlijk te nat is geweest voor bewoning.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. Op grond van de resultaten van het op deze locatie uitgevoerde booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans klein is dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht. Dit geldt echter uitsluitend voor de onderzochte locatie, tevens de locatie van de nieuwbouw.

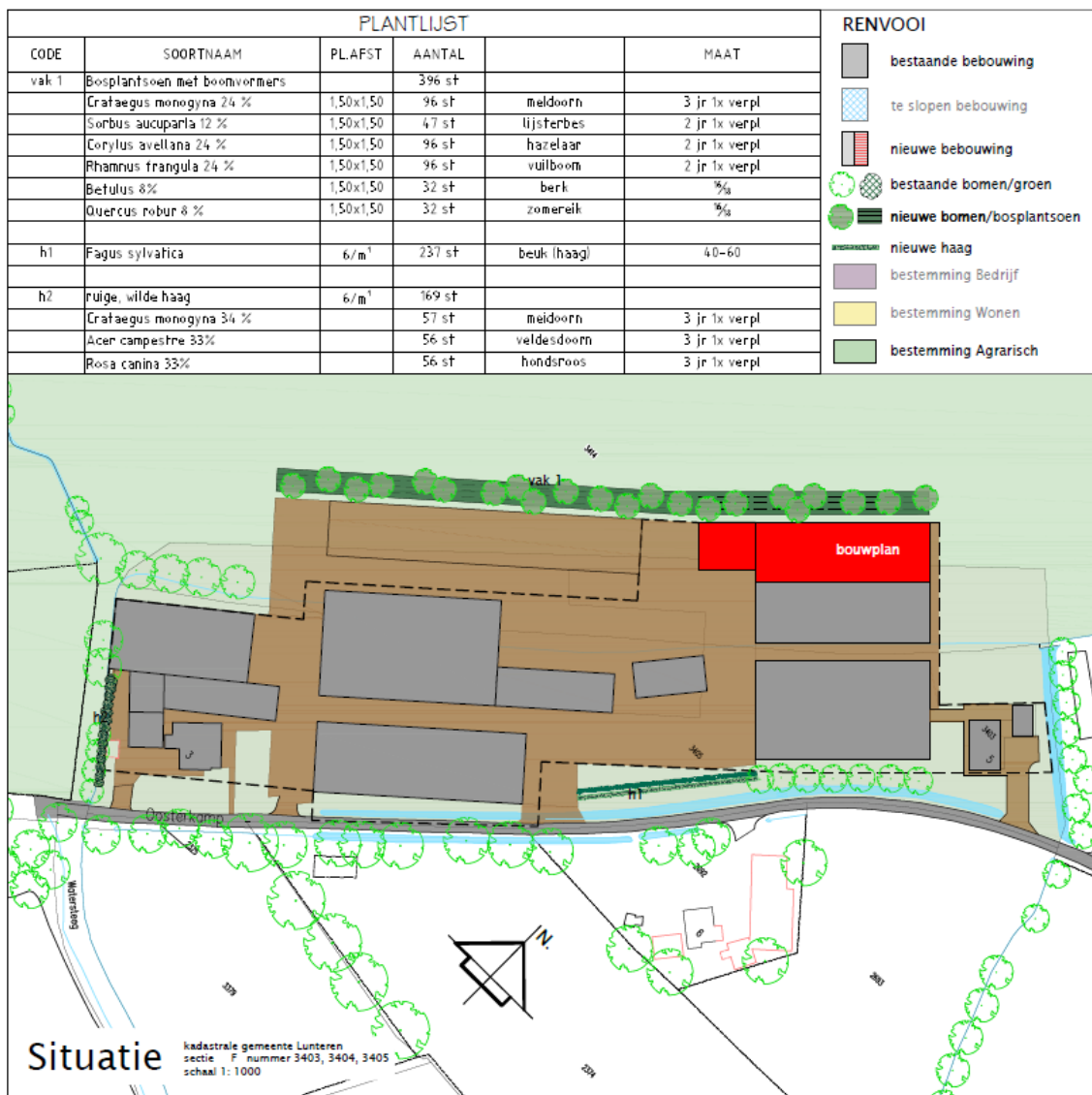
Ten overvloede wijzen wij erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, conform de Monumentenwet 1988 (art. 53) contact opgenomen dient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

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.

² Wijnen, J.J.A., 2015: Krommesteeg 32, Ede (gemeente Ede). Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC concept Rapport (concept), Amersfoort.

Landschappelijke inpassing

Het gebied heeft een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde". Mede daarom is het noodzakelijk dat de nieuwbouw op een verantwoorde wijze in de omgeving wordt ingepast. Er is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld waarbij de bestaande beplanting uitgangspunt is. De bestaande bomenrij aan de achterzijde van het bedrijf wordt verder doorgezet tot voorbij de sleufsilo en aangevuld met gemengd bosplantsoen met boomvormers. Aan de voorzijde wordt de beukenhaag tegenover Oosterkamp 6 verdubbeld. Mits de aanwezige beplanting rond het erf gehandhaafd blijft zijn verder geen aanvullende maatregelen nodig. Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.



Inrichtingsplan Oosterkamp 3-5 Lunteren