

Bijlage 5: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W1385

Aanleiding

Aan de Schansweg 13 en 15 in Lunteren zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. Beide bedrijven hebben dezelfde eigenaar en dezelfde bestemming. De agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Schansweg 15 is verouderd en wordt gesloopt. Aanvrager wenst zijn herbouwmogelijkheden te gebruiken voor het bedrijf aan de Schansweg 13. Een deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing van nummer 13 wordt dan planologisch “doorgeschoven” naar nummer 15. Op die manier blijven de bouwmogelijkheden van beide bedrijven gelijk en hoeft het bestemmingsplan alleen ten aanzien van de vorm van de bouwvlakken aangepast te worden.

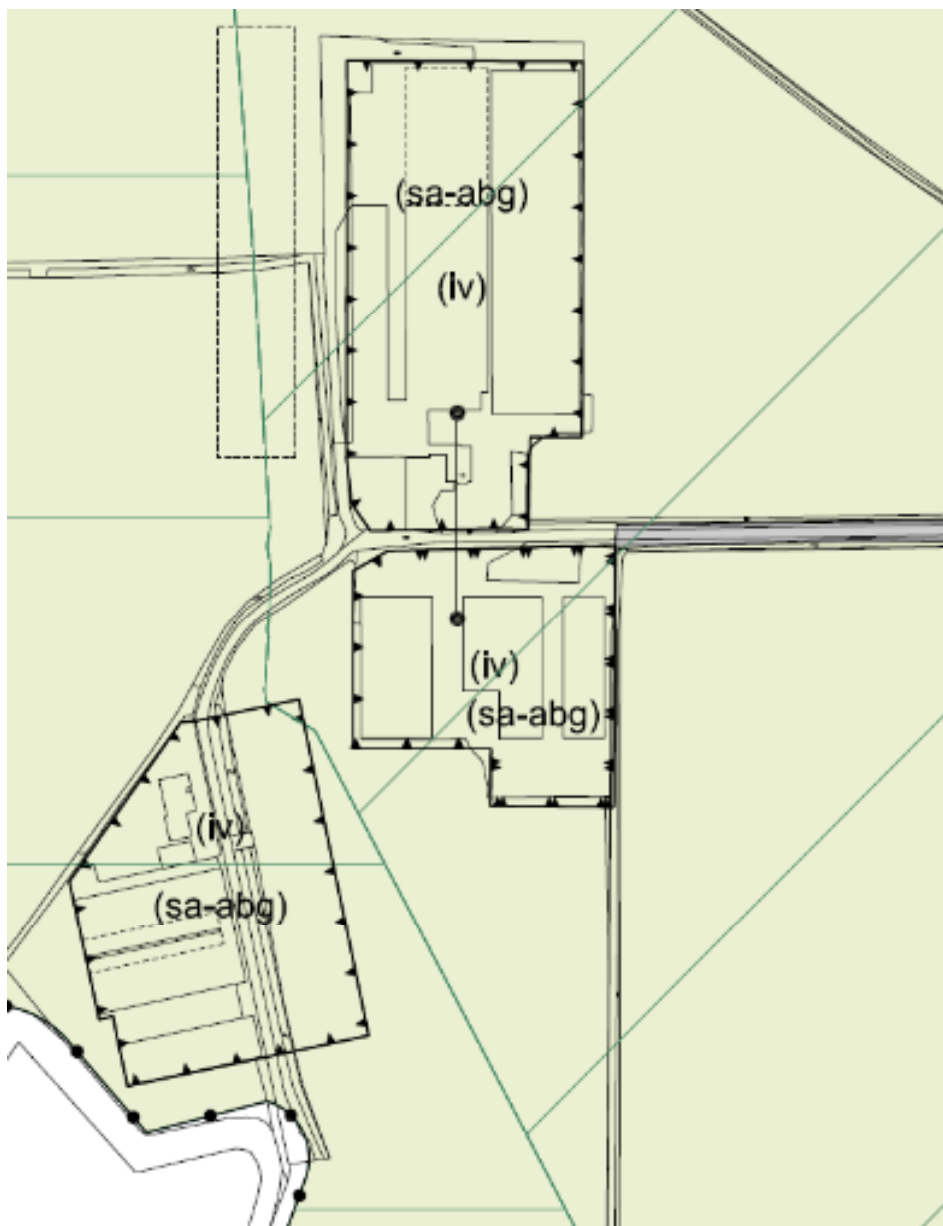
Achtergrond

De percelen Schansweg 13 en 15 te Lunteren liggen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de directe nabijheid van het fort Daatselaar (provincie Utrecht), circa 1,5 kilometer ten noorden van Renswoude. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nummers 1188, 1252, 1317 en 1318.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” zijn beide percelen perceel bestemd voor “Agrarisch, groot bedrijf, intensieve veehouderij”. Het perceel Schansweg 13 Lunteren ligt in het landbouwontwikkelingsgebied, Schansweg 15 ligt in het verwevingsgebied.



Huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil bij zijn bedrijf aan de Schansweg 13 een nieuwe pluimveestal bouwen voor het biologisch houden van 19.000 legkippen. De nieuwbouw is buiten het huidige bouwvlak geprojecteerd ten westen van de bestaande bedrijfsbebouwing. 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
- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Bebouwing in de huidige situatie

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel Schansweg 13 een grote agrarische bedrijfsbestemming die vanwege de aanwezigheid van een weg uit twee delen bestaat. Aan de noordzijde van de weg is zo'n 6400 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, aan de zuidzijde bevindt zich nog eens zo'n 2100 m². In totaal bestaat het bedrijf op nr. 15 dus uit ca. 8500 m² aan bedrijfsgebouwen.

Ook het perceel Schansweg 15 heeft een grote agrarische bestemming. Hier is momenteel ca. 1600 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

Beide bedrijven tezamen hebben dus in totaal zo'n 11.000 m² aan bedrijfsbebouwing.

Bebouwing in de nieuwe situatie

De bedrijfsbebouwing bij Schansweg 15 wordt volledig gesloopt. In plaats van vervangende nieuwbouw heeft men ervoor gekozen om de vorm van het bouwvlak zodanig aan te passen dat het zuidelijke deel van het bedrijf Schansweg 13 binnen dat vlak komt te liggen. Concreet verdwijnt er dus 1600 m² door sloop, maar "verschijnt" hier 2100 m² voor in de plaats door het overnemen van een deel van de stallen van nr. 13; een toename aan bebouwing van ca. 500 m². Dit past binnen de geldende mogelijkheden van het bestemmingsplan.

De bedrijfsbebouwing bij Schansweg 13 neemt in eerste instantie dus met 2100 m² af tot 6400 m². Er wordt een pluimveestal van ca. 2800 m² gebouwd, waarmee er in de toekomst dus in totaal 9200 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Hier neemt de bebouwing dus met ca. 700 m² toe.

Noch het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast en de bouwmogelijkheden van Schansweg 13 worden uitgebreid.

Projectafwijkingsbesluit

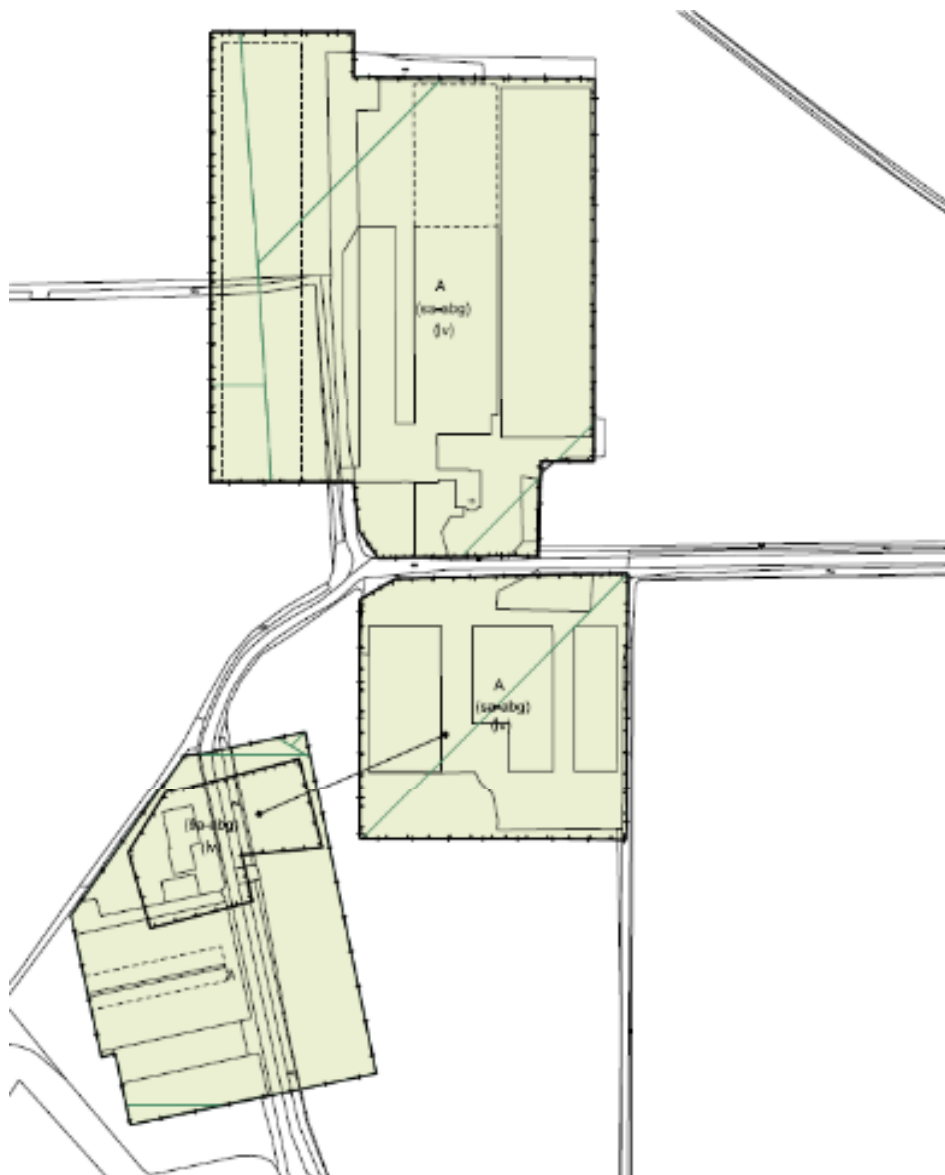
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen buiten het bouwvlak en het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing).

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 (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”. Daarbij zal de vorm van de bouwvlakken worden aangepast en bij Schansweg 13 de aanduiding “maximaal 9200 m² bedrijfsbebouwing toegestaan” aan de verbeelding worden toegevoegd. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden gewijzigd. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel Schansweg 13. Er is voortaan 9200 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan (was 8500 m²). Voor het perceel Schansweg 15 blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden onveranderd. Door de wijziging van de vorm van het bouwvlak kunnen deze meer efficiënt worden ingezet.



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

Bouwvlak

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 een 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 doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
3. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijzigingen van de bouwvlakken voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van de vlakken blijft per saldo gelijk. Door de beoogde vormwijziging voor het perceel Schansweg 13 Lunteren wordt de bouw van een nieuwe pluimveestal mogelijk gemaakt, waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering ook in de toekomst kan worden gegarandeerd. De wijziging van de vorm van het bouwvlak voor het perceel Schansweg 15 Lunteren zorgt voor een ruimtelijk betere positionering van de bebouwing.

Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing van beide percelen. Alle bedrijfsgebouwen worden geconcentreerd binnen het landbouwontwikkelingsgebied. De gebouwen in het verwevingsgebied worden alle gesloopt, waardoor de afstand tussen het bedrijf en het naastgelegen fort Daatselaar wordt vergroot. De bestaande beplanting wordt in stand gelaten en rond de nieuwbouw zijn aanvullende maatregelen voorzien.

De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

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

Oppervlakte bedrijfsbebouwing

In artikel 3.8.3 van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te vergroten:

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 m²;
- 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. (...)
- 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 gevraagde uitbreiding van de bouw mogelijkheden voor het perceel Schansweg 13 Lunteren voldoet aan deze voorwaarden. Het gaat om een relatief kleine uitbreiding van de maximale bedrijfsomvang van 8500 m² naar 9200 m² die noodzakelijk is voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Dit is aannemelijk gemaakt met een gedetailleerd bedrijfsplan. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen zoals uit deze omgevingsvergunning blijkt. Er is een inrichtingsplan opgesteld om de gewenste uitbreiding op verantwoorde wijze in het landschap in te passen.

De uitbreiding van het bedrijf heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

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

Ecologie

Het project bestaat uit het slopen van een drietal verouderde pluimveestallen aan de Schansweg 15 te Lunteren en de bouw van één nieuwe biologische pluimveestal aan de Schansweg 13 te Lunteren. De soortbescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren en hun directe leefgebied is geregeld 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. In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van specifieke gebieden geregeld, inclusief de regels uit de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Er is een QuickScan Ecologie (Adviesbureau Mertens, rapportnr. 2016.2392) uitgevoerd om mogelijke negatieve effecten van deze ontwikkeling op beschermde soorten of gebieden in kaart te brengen. Uit deze QuickScan blijkt dat het gevraagde project geen negatieve effecten heeft voor beschermde soorten of gebieden. Deze Quickscan is onderdeel van dit besluit en is als bijlage 6 bijgevoegd.

De nieuw te bouwen pluimveestal wordt op zorgvuldige wijze in de bestaande omgeving ingepast. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld.



Dit inrichtingsplan is onderdeel van dit besluit en is als bijlage 7 bijgevoegd. Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden.