

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W1122

Aanleiding

Aanvrager exploiteert een intensieve veehouderij (pluimvee en vleeskalveren) aan de Beekhoekweg 10 in Lunteren. Men wil het bedrijf in fasen uitbreiden door de bestaande stalruimte te verbouwen tot etagestallen, de eerder vergunde derde stal te realiseren en de bouw van een nieuwe stal. 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 vergroot.

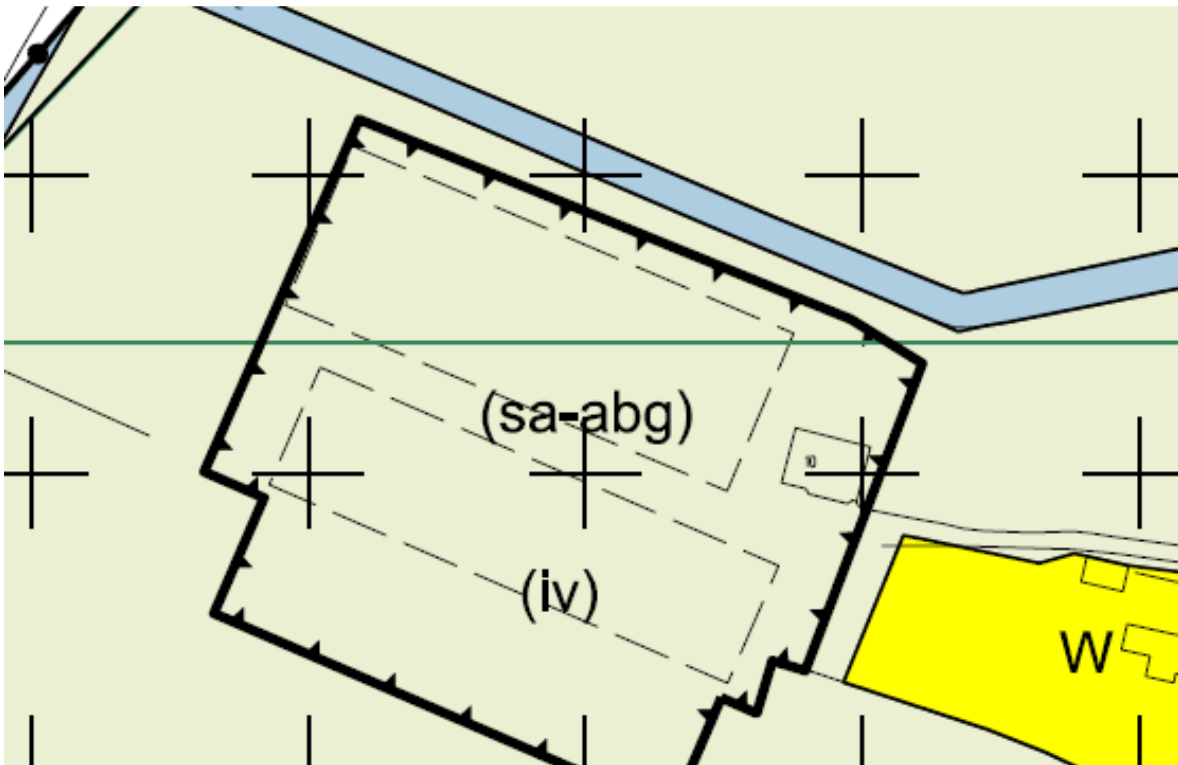
Achtergrond

Het perceel Beekhoekweg 10 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe nabijheid van de Nederwoudsebeek en het kruispunt Beekhoekweg - Postweg, circa 4 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nummers 1314 en 1408.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor ‘Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)’ met de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologische Hoofdstructuur’. Binnen het bouwvlak is er in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (660 m³) met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het verweingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Vanwege de algemene schaalvergroting binnen de agrarische sector is een uitbreiding van het aantal dierplaatsen gewenst voor een financieel gezond agrarisch bedrijf met voldoende toekomstperspectief.

Initiatiefnemer wil zijn agrarische bedrijf uitbreiden met een nieuwe stalruimte voor het houden van pluimvee en vleeskalveren. 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.

Men heeft gekozen voor een gefaseerde omgevingsvergunning. Dit projectafwijkingsbesluit heeft dus alleen betrekking op de milieu-effecten van het plan en de afwijking van het huidige bestemmingsplan. Om het plan daadwerkelijk te mogen realiseren moet ook nog een omgevingsvergunning FASE 2 worden aangevraagd voor de activiteit 'bouwen'.

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.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 5 december 2016 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 54011) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

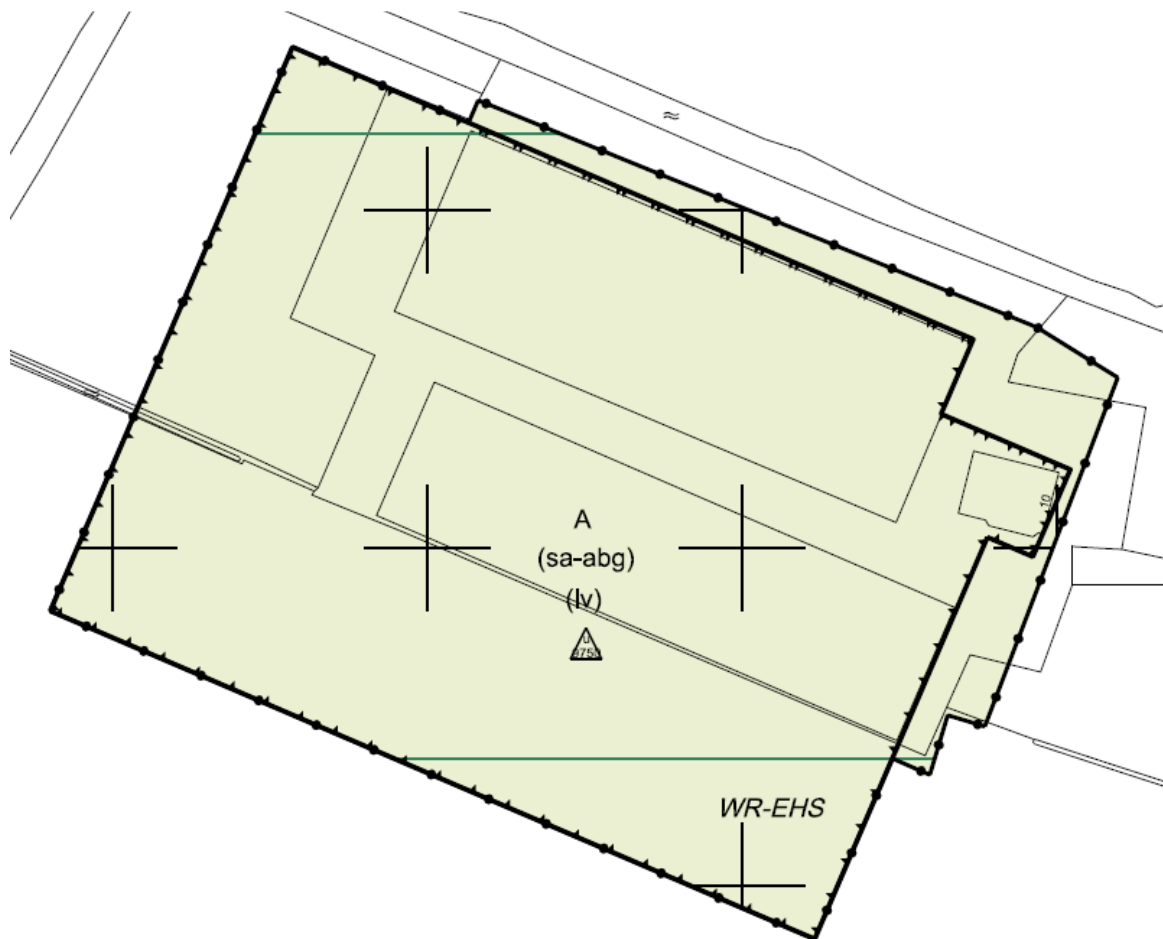
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om de inrichting te veranderen. In dit geval gaat het om een gefaseerde omgevingsvergunning: het plan kan pas volledig worden gerealiseerd als ook een omgevingsvergunning FASE 2 is verleend voor de activiteit 'bouwen'.

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 (9.750 m²) aan de verbeelding worden toegevoegd.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) worden gewijzigd. De bouw mogelijkheden 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. (...)
- b. (...)
- 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 9.750 m²
- 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. (...)

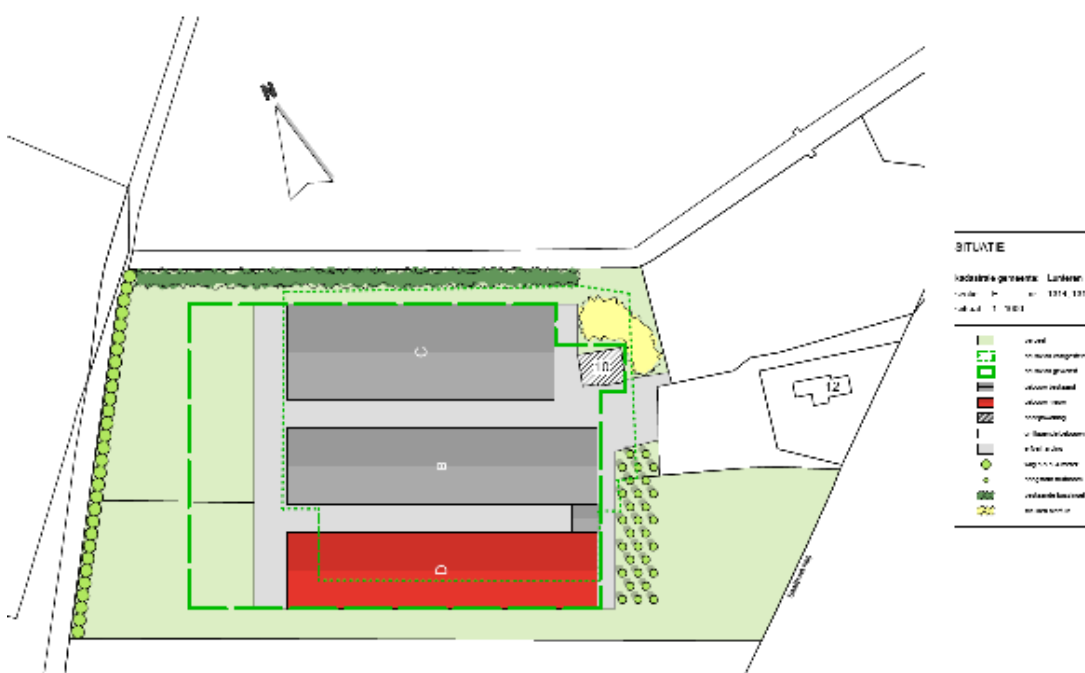
De gewenste uitbreiding van het bedrijf voldoet aan deze voorwaarden. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 1,3 hectare waarmee in totaal 9.750 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk wordt gemaakt. Met een gedetailleerd bedrijfsplan is aannemelijk gemaakt dat dit noodzakelijk is voor een 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.

De nieuwbouw wordt met een goed inrichtingsplan ('Landschappelijke inpassingsplan Beekhoekweg 10 te Lunteren', Agramatic d.d. 24 april 2017) op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. De aanwezige beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd en er wordt een flinke hoeveelheid nieuwe beplanting aangebracht.

Aan de westzijde van het perceel is gekozen voor de aanplant van 30 knotwilgen (*salix alba*) met een onderlinge plantafstand van 4 meter langs de Nederwoudsebeek. Op onderstaande tekening is het inrichtingsplan weergegeven.



landschappelijke inpassing Beekhoekweg 10 te Lunteren

Mits de aanwezige beplanting rond het erf gehandhaafd blijft zijn verder geen aanvullende maatregelen nodig. Voor het realiseren van de nieuwe stal is een omgevingsvergunning (FASE 1 en 2) nodig. Aan deze vergunning worden de noodzakelijke voorschriften verbonden voor de uitvoering van het inrichtingsplan en de duurzame instandhouding ervan. Het inrichtingsplan en de bijbehorende toelichting zijn onderdeel van deze vergunning.