



Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
20 april 2020

Ons kenmerk
2019W1956

Nummer omgevingsloket
3588251

Behandeld door
G. Verhaar
088 - 116 99 53
g.verhaar@oddevallei.nl

Afschrift aan

Bijlage
– diverse, bijlage 3

Geachte heer Dekker,

Op 20 augustus 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een pluimveestal op het perceel Zuiderkade 35 in Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie E, nummer 1829.

Omdat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is heeft de behandeling van uw aanvraag langer geduurd dan gebruikelijk.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening
- beperkte milieutoets

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is volgens het bestemmingsplan

Fout! Tekstfragment niet gedefinieerd.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2015 - 1e ronde' bestemd voor 'Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)'. Uw plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat de nieuw te bouwen pluimveestal grotendeels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt geplaatst.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 24 januari 2020 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2012';

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging. Op het perceel zijn vanaf 2015 diverse partijen schone grond toegepast.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Bouwen buiten het aangegeven bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak kan alleen vergunning worden verleend via een projectafwijakingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) of bestemmingsplanwijziging.

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen. De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 4). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken en de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanwijziging verlenen wij u met deze vergunning dus toestemming om buiten het huidige bouwvlak te bouwen.

Het onherroepelijke projectafwijkingbesluit 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 gebouwen, inclusief deze nieuwbouw, weer binnen dat vlak liggen. Met de inwerkingtreding van dit besluit is het gewenste bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen. U kunt dus niet meer bouwen in zones die buiten dit toekomstige bouwvlak liggen.

Extra oppervlakte bedrijfsbebouwing

Volgens het bestemmingsplan mag er maximaal 5000 m² agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig zijn. Na de realisering van de gevraagde nieuwbouw is er 6500 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Omdat het perceel in het verwevingsgebied ligt kan vergunning worden verleend om deze oppervlakte uit te breiden tot maximaal 6500 m² (art. 3.4.8b).

U heeft eerder met een bedrijfsplan voldoende aannemelijk gemaakt dat de uitbreiding nodig is voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Door het (gewijzigd) realiseren van de reeds vergunde pluimveestal wordt het mogelijk om het pluimvee op meer diervriendelijke wijze te houden conform Skal. Hierdoor kan een beter groeiresultaat en een hoger rendement worden behaald.

Deze afwijking heeft geen nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De nieuwbouw wordt op verantwoorde wijze in het landschap ingepast.

Het toestaan van deze afwijkingen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving (Beperkte Milieutoets (OBM))

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub i van de Wabo en artikel 2.2a van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.17 van de Wabo en artikel 5.13b van het Bor. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. Zie verder

bijlage 2.

Pagina
4 van 10

Wet Natuurbescherming

Voor uw plan heeft u ook een vergunning, dan wel een ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming. U heeft deze op 18 september 2018 aangevraagd en een afschrift van deze aanvraag als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd. Beide aanvragen komen met elkaar overeen. U mag van dit besluit pas gebruik maken zodra u een positief besluit heeft ontvangen op uw aanvraag om vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuur>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Ede en is als volgt opgebouwd:

(ver)bouwen van een bouwwerk	€	8.478,51
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de	€	1.055,20
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>9.533,71</i>

Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

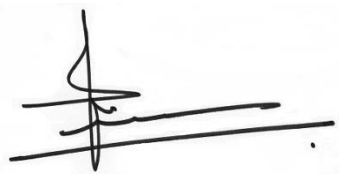
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van [REDACTED]

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer G. Verhaar via g.verhaar@oddevallei.nl of 088 - 116 99 53. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1956) te noemen?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,



R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. Voordat u met de bouwwerkzaamheden mag starten dient u een sloopmelding in voor de te slopen bebouwing als aangegeven op de bij dit besluit behorende tekeningen.
10. Voordat u met de bouwwerkzaamheden mag starten zorgt u ervoor dat alle te slopen bebouwing conform bovengenoemde geaccepteerde sloopmelding volledig is gesloopt. U neemt daarbij alle voorschriften in acht die aan die sloopmelding zijn verbonden.
11. Wanneer binnen het plangebied zaken worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om een archeologische vondst gaat meldt u dat direct bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dat kan telefonisch via (0334217456 of per e-mail:

- info@cultureelerfgoed.nl.
12. Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt de algemene zorgplicht. Dat betekent dat de werkzaamheden op een zodanige wijze moeten worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord:
- In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen (15 maart - 15 augustus) uitgevoerd dienen te worden; als werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, moet door een ter zake kundige (zo kort mogelijk voor de ingreep) te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord.
 - In het algemeen geldt dat de verstorende werkzaamheden zo beperkt mogelijk moeten zijn (algemene zorgplicht). In elk geval dient de verstoring beperkt te blijven tot het (netto) plangebied. Ook materialenopslag, bouwketen etc. dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied een plaats te krijgen en mogen in elk geval geen verstorend effect hebben buiten het plangebied.
13. Landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is gedetailleerd op de bij deze vergunning behorende tekeningen (bijlagen 5a, 5b en 5c) verwerkt.
14. Reeds bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.
15. Het inrichtingsplan moet in het plantseizoen (van 1 november tot 15 april) direct na voltooiing van de werkzaamheden worden gerealiseerd.
16. De beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
17. Ter plaatse van het perceel Zuiderkade 35-37 te Ede is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de nieuwbouw moet daarop worden aangesloten. Het is niet toegestaan om regenwater via de drukriolering af te voeren. Regenwater moet op eigen terrein verwerkt worden.

Bijlage 2: Overwegingen omgevingsvergunning beperkte milieutoets

Pagina
8 van 10

1. Conclusie

De mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen of tot een acceptabel niveau beperkt door voorschriften uit het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling milieubeheer. Daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

2. Bestaande situatie

De bestaande milieuactiviteiten van het bedrijf zijn opgenomen in de hieronder genoemde meldingen en/of vergunningen.

1 Geldende meldingen/vergunningen

Melding/vergunning	Datum	Kenmerk
Milieuvergunning, revisie	30 augustus 2005	Wm-04-122
Milieuvergunning, verandering	29 maart 2011	2010WM091
Vormvrije MER-beoordeling	26 juni 2019	2018MER067

Wij hebben de rechtsgeldige veebezetting en de daarbij behorende jaarlijkse emissies, die u op basis van de bovenstaande meldingen/vergunningen zijn toegestaan, onderzocht. Daarvoor is bekeken of de bestaande meldingen en/of vergunningen (gedeeltelijk) zijn vervallen.

De bestaande vergunningen zijn niet (gedeeltelijk) vervallen.

Hierop gelet zijn in de volgende tabel de rechtsgeldige veebezetting en de daarbij behorende jaarlijkse emissies weergegeven.

Tabel rechtsgeldige veebezetting

Aantal	Diercategorie	RAV-code	Ammoniak-emissie		Geuremissie		Fijnstof-emissie	
			kg NH ₃ /dier	Totaal kg NH ₃	ouE/s /dier	Totaal ouE/s	g/dier /jaar	Totaal kg/jaar
25	Vrouwelijk jongvee	A3.100	4,4	110	0	0	38	1
44	Vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden	A6.100	5,3	233	35,6	1566	170	7
59	Fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100	6,2	366	0	0	170	10
160	Vleesvarkens	D3.100	3,0	480	23	3680	153	25
400	Vleesvarkens	D3.2.7.2.1	1,5	600	17,9	7160	153	61
6441	Legkippen	E2.9.1	0,125	805	0,34	2890	84	541
19.750	legkippen	E2.11.1	0,090	1778	0,34	6715	65	1284
24	Volwassen paarden	K1.100	5,0	120	0	0	0	0
Totaal				4524		21525		1930

3. Aangevraagde situatie

De in de aanvraag opgenomen veebezetting en de daarbij behorende jaarlijkse emissies, zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

2 Tabel aangevraagde veebezetting

Aantal Stal	Diercategorie	RAV-code	Ammoniak-emissie		Geuremissie		Fijnstof-emissie	
			kg NH ₃ /dier	Totaal kg NH ₃	ouE/s /dier	Totaal ouE/s	g/dier /jaar	Totaal kg/jaar
90, E	Schapen inclusief lammeren tot 45 kilo	B1.100	0,7	63	7,8	702	0	0
560, I	Vleesvarkens	D3.2.7.2.1	1,5	840	17,9	10024	153	86
8300, G en H	Legkippen	E2.9.1	0,125	1038	0,34	2822	84	697
16000, F	Legkippen	E2.11.2.2	0,042	672	0,34	5440	65	1040
	Strooiselschuiven	E7.10	-20%		0	0	-20%	
	Warmtewisselaar Combinatie	E7.6	0 -20%	0 -134	0 0	0 0	-31% -45%	-468
14, J	Volwassen paarden	K1.100	5,0	70	0	0	0	0
Totaal				2549		18988		1355

4. Besluit milieueffectenrapportage

Wij hebben op 11 januari 2019 besloten dat in dit geval geen milieueffectrapportage (MER) moet worden gemaakt. Dat besluit is aan deze vergunning toegevoegd.

5. Aanhaken Natuurbeschermingswet

Voor het kunnen verlenen van deze vergunning is geen verklaring van geen bedenkingen vereist. U heeft namelijk voorafgaand aan de aanvraag om deze omgevingsvergunning een Wnb-vergunning gekregen (zaaknummer 2018-003933; datum besluit 18 september 2018). Dit blijkt uit het afschrift van de vergunning die u bij uw aanvraag voor deze omgevingsvergunning heeft ingediend. Het in de Wnb-vergunning vergunde veebestand komt overeen met het aangevraagde veebestand.

6. Lucht

Kader voor de emissie van fijn stof

Op grond van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) gelden milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Het houden van dieren leidt onder meer tot de uitstoot van fijn stof. In bijlage 2 van de Wm zijn normen opgenomen, waaronder grenswaarden voor zwevende deeltjes (= fijn stof = PM₁₀). De volgende grenswaarden gelden voor fijn stof:

- 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- 50 µg/m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 etmalen per kalenderjaar mag worden overschreden.

De concentraties verontreinigende stoffen in de buitenlucht zijn berekend zoals voorschreven in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Dit betekent dat in principe overal buiten de grens van de inrichting voldaan

moet worden aan de luchtkwaliteitseisen. In artikel 5.19 lid 2 Wm zijn op deze bepaling enkele uitzonderingen gegeven. Er vindt geen vaststelling van het kwaliteitsniveau plaats op:

- locaties die zich bevinden in gebieden waartoe leden van het publiek geen toegang hebben en waar geen vaste bewoning is;
- terreinen waarop een of meer inrichtingen zijn gelegen, waar bepalingen betreffende gezondheid en veiligheid op arbeidsplaatsen als bedoeld in artikel 5.6 lid 2 Wm, van toepassing zijn;
- de rijbaan van wegen en de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang tot de middenberm hebben.

Toetsing

Gelet op de aard van het bedrijf, de diercategorieën die worden gehouden en overige bedrijfsactiviteiten is er sprake van een relevante uitstoot van fijn stof. De aanvrager heeft daarom met het verspreidingsmodel ISL3a berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijn stof ter plaatse is. Deze berekening is door ons gecontroleerd en akkoord bevonden.

In de onderstaande tabel staan de resultaten van de berekening.

Bijdrage fijnstof

Locatie	Totale jaargemiddelde concentratie fijn stof ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Aantal overschrijdingsdagen per jaar (na zeezoutcorrectie)
Zuiderkade 20	20,96	7,5
Zuiderkade 20A	20,77	6,9
Zuiderkade 22	21,02	7,5
Zuiderkade 26	21,01	6,8
Zuiderkade 28	20,86	6,5
Zuiderkade 25	21,00	6,6
Zuiderkade 27	21,71	7,4
Zuiderkade 31	20,98	7,1
Zuiderkade 33	21,25	8,1

Uit de berekening blijkt dat aan de luchtkwaliteitseisen voor fijn stof wordt voldaan.