

bijlage 4: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W0614

Aanleiding

Aan de Mispelweg 4 in Lunteren is een intensieve veehouderij gevestigd. Het betreft een gemengd agrarisch bedrijf dat bestaat uit een pluimveetak (91.700 scharrelhennen) en een vleeskalverentak (1080 rosékalveren). Aanvrager wil laatstgenoemde tak uitbreiden door de bouw van een nieuwe stal. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de nieuwbouw deels buiten het bestaande bouwvlak is gesitueerd. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

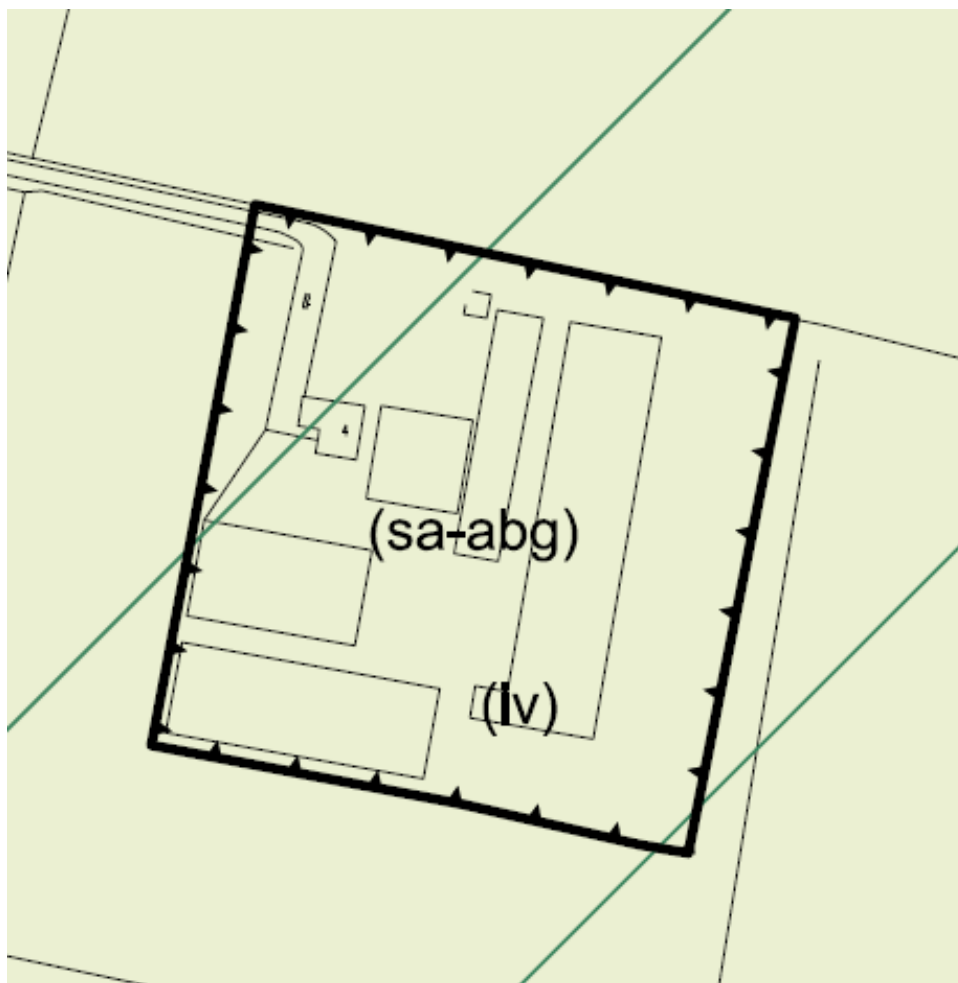
Achtergrond

Het perceel Mispelweg 4 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Hazendonkseweg, op circa 1,5 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2952.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied, Lunteren, Mispelweg 4' is het perceel bestemd voor 'Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)', waarbij 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan, inclusief een bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



fragment van het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil zijn agrarische bedrijf uitbreiden met een nieuwe stalruimte voor het houden van 340 rosékalveren. Er wordt buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt overschreden. Er 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.

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.

Voor het uitbreiden van de totale hoeveelheid aan bedrijfsbebouwing op het perceel kent het huidige bestemmingsplan reeds een afwijkingsmogelijkheid en is de aanvraag conform deze bestaande toetsingskaders beoordeeld. Datzelfde geldt voor het aanleggen van een sleufsilosilo aangrenzend aan het (nieuwe) bouwvlak.

Dit verzoek is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 5 december 2016 (kenmerk 54082) is aangegeven dat de gevraagde vormverandering van het bouwvlak past binnen een goede ruimtelijke ordening, mits sprake is van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving. De nieuwe sleufsilosilo wordt om die reden iets smaller uitgevoerd waardoor mogelijke schade aan de aanwezige bomen wordt voorkomen. Onder die voorwaarde kan medewerking aan dit plan worden verleend.

Projectafwijkingsbesluit

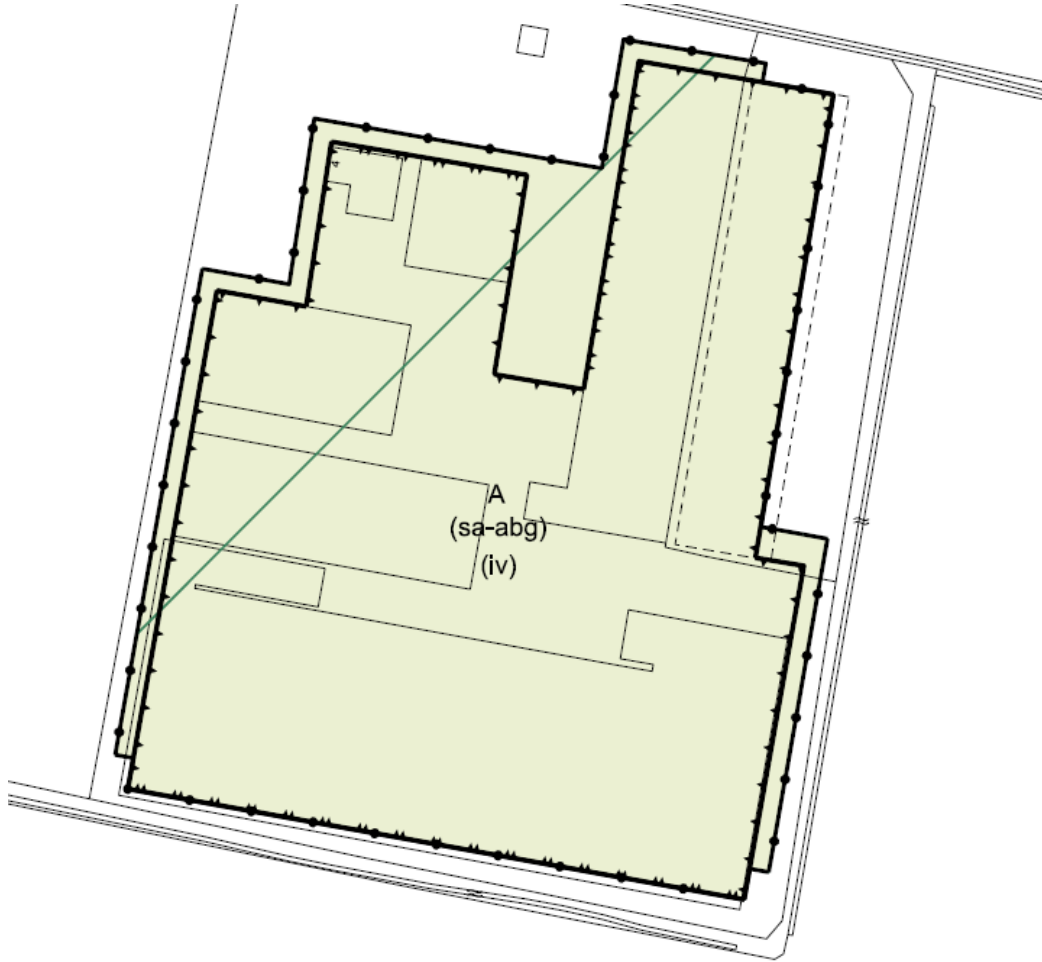
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen van een stal van 1163 m², deels buiten het aangegeven bouwvlak).

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt waarom 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 het bouwvlak op de verbeelding worden aangepast. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is dit toekomstige bouwvlak dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan wordt bij de eerstkomende actualisatieronde aangepast. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit perceel blijven onveranderd.



fragment van 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 3.8.1 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' 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 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 wijziging van de vorm van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het bouwvlak blijft onveranderd. Het gaat om een uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing waarvoor een alternatieve situering niet goed denkbaar is vanwege een efficiënte bedrijfsvoering. Door de vorm van het bouwvlak aan te passen kan alle bebouwing geconcentreerd worden gerealiseerd en op een verantwoorde manier in het bestaande landschap worden ingepast. De wijziging heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Bij een eerdere bestemmingsplanwijziging voor dit perceel in 2013 is al een inrichtingsplan overeengekomen, waarbij aan de westzijde van het bedrijf een elzensingel wordt aangeplant en de houtwal aan de oostzijde wordt aangevuld met één of meerdere bomen. Dit inrichtingsplan blijft ook in de nieuwe situatie ongewijzigd van toepassing.

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

Landschappelijke inpassing Mispelweg 4 in Lunteren

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. Het streven is er op gericht om de oude landschapsstructuren te behouden en waar nodig te versterken. Door de aanwezige bomenrijen te handhaven en langs de westelijke perceelgrens een rij Zwarte Elzen (*Alnus Glutinosa*) aan te planten is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving.

