

Bijlage 4: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W2402

Aanleiding

Aanvrager exploiteert een intensieve veehouderij aan de Lunterseweg 47 in Ede. Voorheen werden hier vleesvarkens en jongvee gehouden, men wil nu volledig overschakelen op het houden van vleeskalveren. Daarnaast wil men een nieuwe opslagloods bouwen voor het stallen van werktuigen en opslag, inclusief een bescheiden werkplaats voor onderhoud. De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing past binnen de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. De nieuwbouw is echter niet goed binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

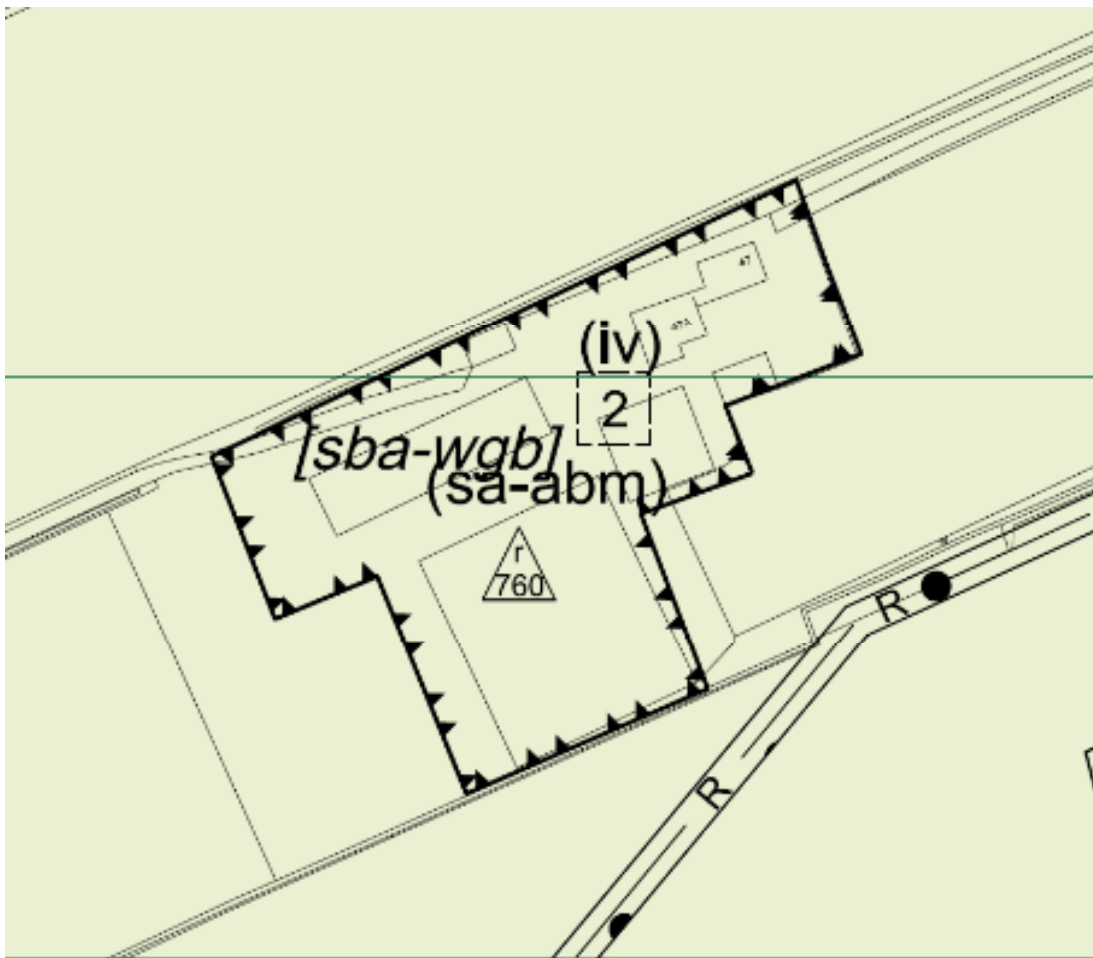
Achtergrond

Het perceel Lunterseweg 47 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe nabijheid van het kruispunt Krommesteeg – Lunterseweg, op circa 1 kilometer meter ten noorden van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 1749, 1750, 1919 en 2184.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor "Agrarisch (middelgroot bedrijf, intensieve veehouderij)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 2500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij een dubbele bedrijfswoning (woongebouw, 760 m³) met in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil zijn agrarische bedrijf uitbreiden met een nieuwe werktuigenberging annex opslagloods. De nieuwbouw is volledig buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd. 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.

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.

Initiatiefnemer wil zijn bedrijfsvoering veranderen om ook in de toekomst een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren. Daarom maakt men de bestaande stalruimten geschikt voor het houden van vleeskalveren en wordt een bescheiden opslagloods/stallingsruimte gebouwd. Binnen het huidige bouwvlak is door de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing onvoldoende ruimte om deze nieuwe loods 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. Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover hebt u op 27 juni 2016 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 44814) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

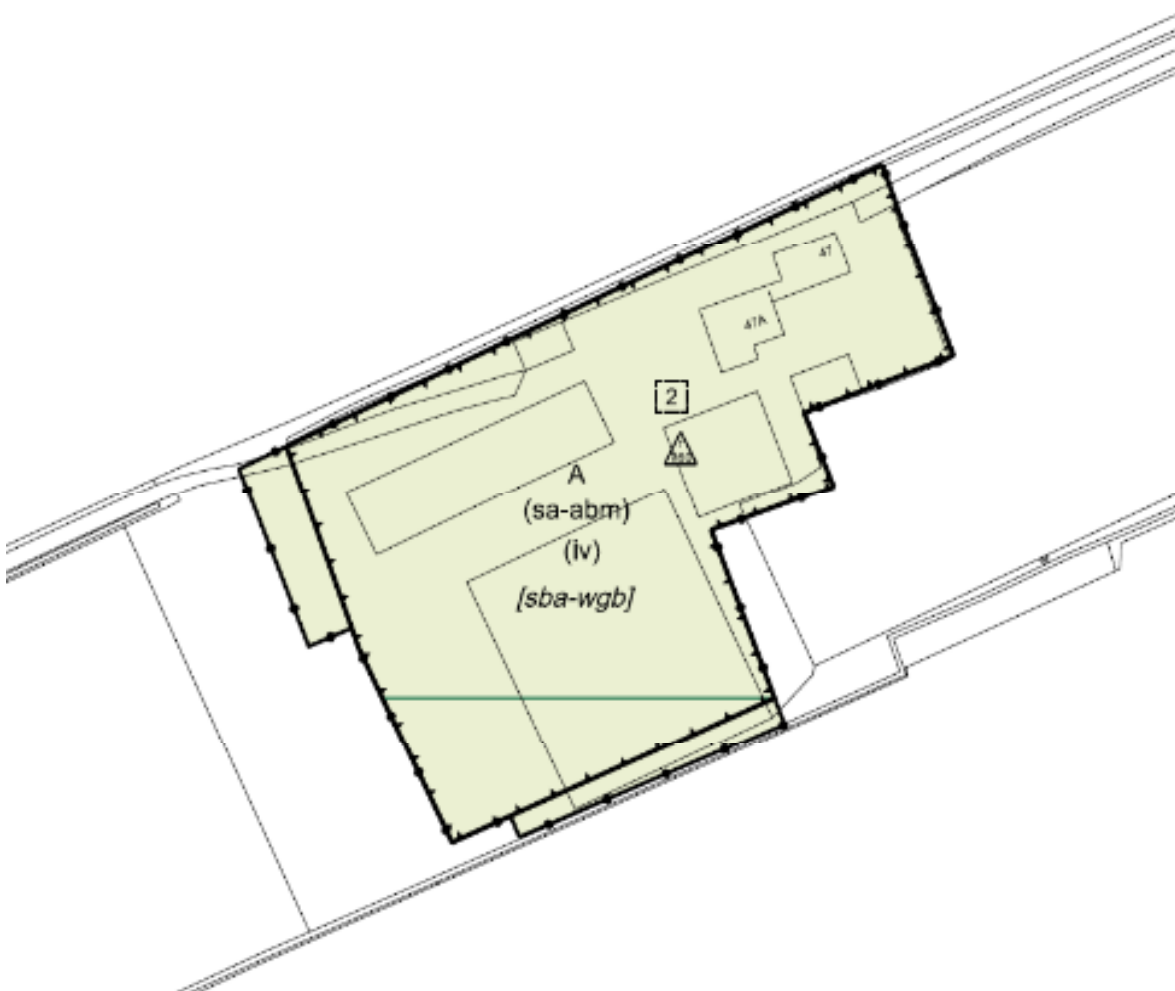
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking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

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.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden gewijzigd. 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, het betreft enkel een andere positionering van de bebouwing. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de gewenste nieuwbouw.



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 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'.

Landschappelijke inpassing

Het is noodzakelijk dat de nieuwbouw op een verantwoorde wijze in de bestaande omgeving wordt ingepast. Hiertoe wordt de reeds aanwezige knotwilgensingel langs de zuidelijke perceelgrens aangevuld zodat er over de volledige lengte van het bedrijfsperceel om de 5 meter een boom (knotwilg) staat. Langs de westelijke perceelgrens, parallel aan de Krommesteeg wordt een elzensingel (14 stuks zwarte elzen, maat 10-12) aangeplant. Hierdoor ligt in de toekomstige situatie alle bebouwing en verharding van het bedrijf binnen een groene omlijsting. Op onderstaande bijlage is een impressie van de landschappelijke inpassing weergegeven. Aan deze omgevingsvergunning zijn hiervoor de nodige voorschriften verbonden.



impressie van de verplichte landschappelijke inpassing Lunterseweg 47 in Ede

