

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : GjN/Boon/
Inzake : Boon, Wolfsdijk 11 te EDE
Betreft : toelichting afwijken bestemmingsplan

Barneveld, 2 februari 2017

Geachte mevrouw Peeters,

Op 18 september 2015 heeft cliënt, Maatschap Boon, Wolfsdijk 11 te Ede een bief van u ontvangen. In deze brief geeft u de resultaten weer van een inhoudelijk toetsing van het bouwplan. In deze brief vraagt u onder andere om een bedrijfsplan en een nadere onderbouwing met betrekking tot de agrarische nevenactiviteit.

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op het oprichten van een rundveestall en hiermee samenhangend het vervormen van het agrarische bouwperceel. Verder verzoekt cliënt om toestemming voor het legaliseren van een bestaande nevenactiviteit in de vorm van een timmerwerkplaats. Cliënt wenst de nevenactiviteit op te richten in een gedeelte van een nog te bouwen stal. In deze brief wil ik het initiatief toetsen aan het gestelde in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Ede. Ten aanzien van deze aanvraag is overleg gevoerd met de heer R. Wassenaar. Tijdens het overleg heb ik afgesproken dat ik een nadere onderbouwing aanlever en een bedrijfsplan voor het afwijken van het bestemmingsplan buitengebied.

Situatie

Aan de Wolfsdijk 11 te Ede beschikt cliënt over een rundveehouderij. De agrarische activiteiten bestaan uit het houden van melkkoeien, zoogkoeien en vrouwelijk jongvee. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Agrarische Buitengebied van de gemeente Ede. Voor het perceel is een agrarische bouwperceel opgenomen. Verder is onder andere de functieaanduiding; 'specifieke vorm van agrarisch- agrarische bedrijf groot' opgenomen. Ook de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is van toepassing voor onderhavige perceel.





Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan buitengebied

Niet-agrarische nevenactiviteit

In de huidige situatie is de nevenactiviteit gevestigd in de bestaande stal F. Deze stal is qua vormgeving en oppervlakte minder geschikt voor het exploiteren van een nevenactiviteit. Cliënt wenst deze activiteit te verplaatsen in een gedeelte van de nieuw te bouwen rundveestal. Deze stal is qua maatvoering beter geschikt voor het exploiteren van de nevenactiviteit. Omdat het in werking hebben van een timmerwerkplaats niet past onder de agrarische bestemming verzoekt cliënt om medewerking voor het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid. In onderstaande alinea wordt het initiatief getoetst aan de afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan.

Volgens artikel 3.6.3 van het bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied' is het mogelijk om bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwperceel waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit te gebruiken voor het uitvoeren van een nevenactiviteit. Wanneer dit het geval is kan er worden afgeweken van de gebruiksregels. Het bevoegd gezag kan alleen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van een nevenactiviteit wanneer de nevenactiviteit voldoet aan de volgende bepalingen:

- a. Zorg gerelateerde en recreatieve voorzieningen, met uitzondering van kleinschalig kamperen, zijn toegestaan tot een maximum van 25% van het bestaande oppervlak aan bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 500 m², met dien verstande dat voorzieningen voor bed & breakfast alleen binnen de bedrijfswoning is toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. Overige nevenactiviteiten zijn toegestaan tot een maximum van 25% van het bestaande oppervlak aan bedrijfsgebouwen tot een maximum van 350 m²;
- c. Ten behoeve van de voorgaande leden is vervangende nieuwbouw toegestaan;
- d. Buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit is niet toegestaan;



- e. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ter plaatse streekeigen geproduceerde producten met een maximum oppervlakte van 50 m²;
- f. De nevenactiviteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- g. De nevenactiviteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de nevenactiviteit bedrijfsmatig wordt beëindigd zodra het agrarische bedrijf wordt beëindigd, met uitzondering van bed & breakfast;
- i. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning met betrekking tot bed & breakfast onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.

Toetsing

In onderstaande alinea wordt getoetst of dit initiatief kan voldoen aan het gestelde in de voornoemde afwijkingsbevoegdheid.

- Ad a. Het betreft geen zorg gerelateerde of recreatieve voorziening
- Ad b. Binnen de inrichting is meer dan 1.400 m² aan agrarische bebouwing aanwezig. De oppervlakte van de nevenactiviteit op de bijgevoegde plattegrondtekening aangeduid als timmerwerkplaats bedraagt 300 m². Hiermee is voldoende aangetoond dat kan worden voldaan aan de bepaling dat de activiteit 25% van de aanwezige bebouwing dient te bedragen.
- Ad c. De activiteit vindt plaats in de bestaande gebouwen. Vervangende nieuwbouw is derhalve niet van toepassing.
- Ad d. Er is geen sprake van buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit. De werkzaamheden vinden volledig inpandig in de gebouwen plaats.
- Ad e. Er is geen sprake van detailhandel. Er is uitsluitende sprake een timmerwerkplaats ten behoeve van houtbewerking.
- Ad f. Van en naar de nevenactiviteit is sprake van vervoersbewegingen. Deze bewegingen worden beperkt tot enkele bestelauto's per dag. Het is en blijft een kleinschalige activiteit.
- Ad g. Het in gebruik hebben van een werkplaats is en blijft ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering. Er is geen sprake van onevenredige beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven. Bedrijfsvoering en ontwikkeling voor de omliggende bedrijven is en blijft mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nevenactiviteit.
- Ad h. De nevenactiviteit is onlosmakelijk verweven met de bedrijfsvoering van cliënt. Hierdoor is voldoende verzekerd dat wanneer het agrarische bedrijf stopt ook de nevenactiviteit zal worden beëindigd. Qua omvang en intensiteit van de bedrijfsvoering is de agrarische bedrijfstak groter dan de nevenactiviteit.
- Ad i. Er is geen sprake van een bed & breakfast

Uit bovenstaande toetsing aan de afwijkingsbevoegdheid blijkt afdoende dat kan worden voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld in de afwijkingsbevoegdheid op basis van het bestemmingplan buitengebied. Wij verzoeken om positief te beschikken op de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor de nevenactiviteit.



Volwaardigheid bedrijfsvoering

Ten aanzien van de volwaardigheid van het agrarische bedrijf en de toekomstperspectieven heeft cliënt een bedrijfsplan laten opstellen. Het bedrijfsplan en de bijbehorende bijlage zijn opgenomen in de bijlage bij deze brief. Uit deze onderbouwing blijkt dat zowel in de huidige als in de beoogde situatie sprake is van een volwaardig agrarische bedrijf. Ook gezien de grondpositie is er sprake van een zekere volwaardigheid.

Wijzigen van de vorm van het bouwperceel

Zoals uit bijgevoegde plattegrondtekening blijkt heeft cliënt gebouw L opgericht en in werking gebracht. Gebouw L is volledig buiten het agrarische bouwperceel gebouwd. Voor deze overschrijding van de bouwperceelsgrens is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Ons inziens is het noodzakelijk om het bouwperceel zodanig te vervormen zodat het bouwwerk past binnen het vigerende bouwperceel. Na vervorming van het bouwperceel past gebouw L binnen het agrarische bouwperceel. Voor het betreffende bouwwerk is inmiddels een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen aangevraagd.

Volgens artikel 3.8.1 van het geldende bestemmingsplan kan de vorm van vorm van een bouwvlak gewijzigd worden met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- c. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Toetsing

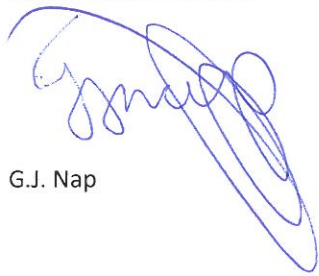
- Ad a. De oppervlakte van het bouwperceel wordt in de beoogde situatie niet vergroot. In de bijlage bij deze brief is een tekening van het bestaande en beoogde situatie opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een vergroting van het bouwperceel.
- Ad b. Zoals aangeven in het bijgevoegde bedrijfsplan is de nieuwe stal tegen het bestaande gebouw aangebouwd. Hierdoor kan optimaal gebruik worden gemaakt van de bestaande melkleidingen en melktank. In het kader van de interne bedrijfslogistiek is de huidige positie de meest logische en wenselijke ondanks dat de stal dan buiten het agrarische bouwperceel is gelegen. Verder is een blijft er sprake van een compact en geordend bouwperceel.
- Ad c. De omliggende gronden zijn in gebruik als grasland. Het is derhalve niet aannemelijk dat er aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de naastgelegen percelen worden aangetast



Conclusie

Wij verzoeken om op basis van voorgaande toelichting de aanvraag te beoordelen en de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 0342-474255.

Hoogachtend,
VANWESTREENEN B.V.



G.J. Nap

Bijlage:

- Plattegrondtekening beoogde situatie
- Bouwperceel bestaand
- Bouwperceel beoogd
- Bedrijfsplan Schut van der Velde

