

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2019W1956

Planbeschrijving

Aan de Zuiderkade 35-37 in Ede is een gemengde veehouderij gevestigd, bestaande uit een pluimvee-, een rundvee- en een vleesvarkenstak. Daarnaast wordt een aantal paarden en schapen gehouden. Initiatiefnemer wil zijn bedrijf uitbreiden met een nieuwe pluimveestal. Een deel van de aanwezige opstallen (ca. 700 m²) wordt gesloopt. Het huidige bestemmingsplan biedt weliswaar voldoende bouwmogelijkheden, maar het bouwvlak biedt - door de al aanwezige bedrijfsbebouwing - te weinig ruimte om de nieuwe stal op de gewenste locatie te kunnen realiseren.

Er is daarom een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, en
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

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 vorm van het bouwvlak op het perceel gewijzigd wordt.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 14 september 2018 een brief ontvangen (kenmerk 90763) waarin ook de randvoorwaarden voor deze bestemmingsplanwijziging zijn geformuleerd.

Voor de milieu-effecten van deze wijziging hebben wij reeds een afzonderlijke melding op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer (kenmerk 2019M0331) geaccepteerd. Uit de startnotitie MER (kenmerk 2018MER067) bleek al eerder dat geen afzonderlijke milieueffectrapportage noodzakelijk was.

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 meerdere verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op het bouwen van een pluimveestal en het wijzigen van de vorm van het bouwvlak.

Met onderstaande 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'. Hierbij zal de vorm van het bouwvlak worden gewijzigd, waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak ongewijzigd blijft. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze vorm van het bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2020) worden aangepast. Dit levert geen onaanvaardbare beperkingen op van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De beoogde planwijziging voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het daarbij behorende beleid.

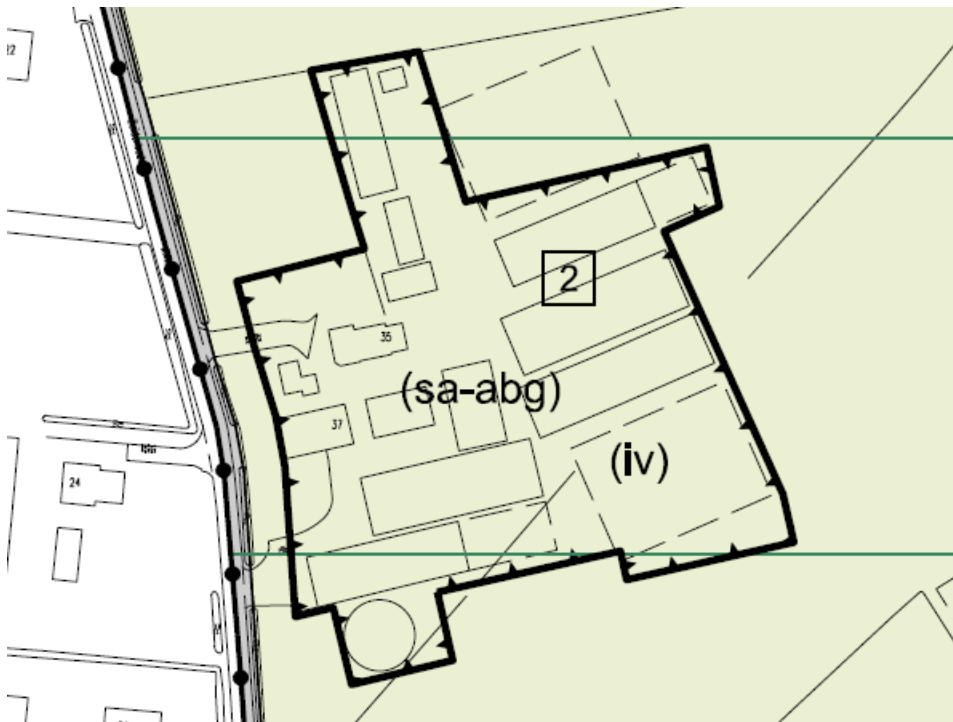
Huidige situatie

Het perceel Zuiderkade 35-37 te Ede is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Spitsbergenweg, circa 1 kilometer ten zuidwesten van de bebouwde kom van Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie E, nummer 1829.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

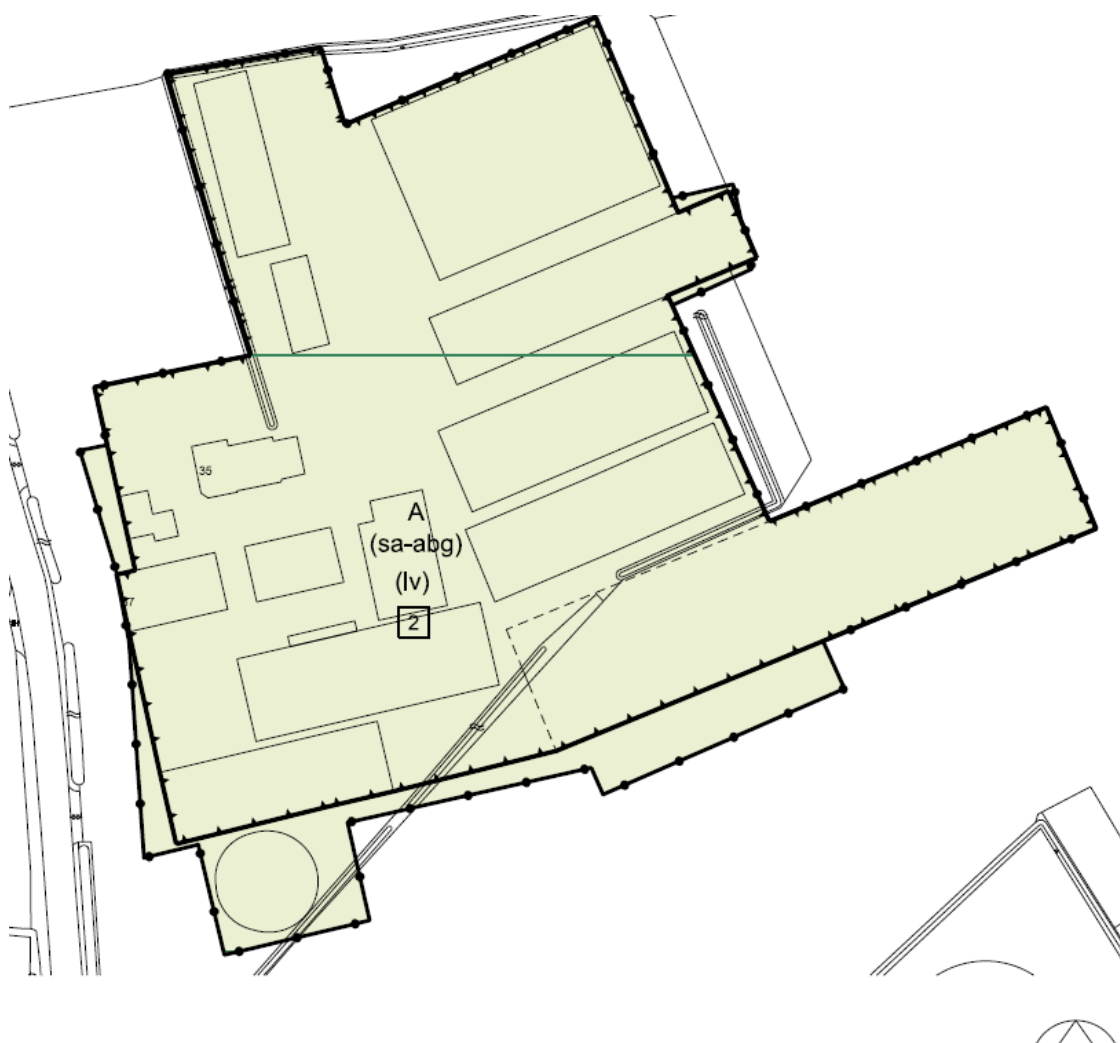
In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2015 - 1^e ronde' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch (groot bedrijf) (intensieve veehouderij)'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze planwijziging betreft een aanpassing van de vorm van het bestaande bouwvlak om de bouw van een nieuwe pluimveestal mogelijk te maken. De totale omvang van het vlak blijft daarbij gelijk. Door de vormwijziging van het bouwvlak veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet. Na aanpassing van het bestemmingsplan kan er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en met gebruikmaking van de bestaande afwijkingsmogelijkheid - in totaal 6500 m² aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Daarbij zijn twee bedrijfswoningen toegestaan met (per bedrijfswoning) 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze bestemmingsplanwijziging is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, ecologie, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en water. 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 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2015 - 1^e ronde' 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. De omvang van het bouwvlak wordt niet groter en de gevraagde vormwijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde en toekomstbestendige bedrijfsvoering (bedrijfsresultaten, dierenwelzijn, werkgemak) te verbeteren. De eerder vergunde pluimveestal wil men op een andere wijze realiseren conform de eisen van het SKAL zodat hier biologische leghennen gehouden kunnen worden. Daarvoor is een goede uitlopmogelijkheid noodzakelijk, zodat de situering van de stal is aangepast.

De gewenste nieuwbouw is op verantwoorde wijze in de omgeving ingepast. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied uit 2016. Vanuit landschappelijk oogpunt zijn er geen grote bezwaren tegen de gevraagde vormwijziging van het bouwvlak. Het huidige bouwvlak wordt al doorsneden door een karakteristieke, iets schuine landschappelijke lijn. Herstel of versterking daarvan is, gezien de bedrijfsvoering, niet goed mogelijk.

Vooraf door de streekeigen beplanting wordt het effect van de inbreuk van het landschap verzacht. Er is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld dat nauw aansluit bij de reeds gerealiseerde groenelementen in het kader van een eerdere bestemmingsplanwijziging. De landschappelijke inpassing bestaat uit:

- het handhaven van de bestaande beplanting
- de aanplant van de zuidoostelijke perceelsgrens met 7 stuks *Alnus Glutinosa*, plantmaat 10-12. Ter voorkoming van vraatschade worden deze bomen met een rasterwerk afgeschermd.
- in het uitloopgebied van de kippen (schaduw, beschutting risicovogels) worden 9 stuks *Salix Alba*, plantmaat 16-18 aangeplant.



landschappelijke inpassing Zuiderkade 35-37 te Ede

De aanplant van nieuwe, groene landschapselementen ten behoeve van de inpassing dient aansluitend aan de bouw te worden gerealiseerd. Indien de bouw na 1 april wordt opgeleverd verschuift de aanleg naar de volgende plantseizoen. Het plantseizoen loopt van 15 november tot 1 april. Na het realiseren van de beplanting moet deze duurzaam in stand gehouden worden.

Ecologie

Het onderzoeksgebied is geen onderdeel van Gelderse NatuurNetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied en heeft hier geen binding mee. Gezien de aard van de ingreep is een effect op het functioneren van natuurgebieden bovendien op voorhand uit te sluiten.

Situatie plangebied

In het plangebied zijn geen beschemde natuurwaarden aanwezig. Voor de uitbreiding is een vergunning Wet natuurbescherming verleend door het bevoegde gezag. De biodiversiteit wordt verhoogd door het uitvoeren van het LIP (zie landschap).

Conclusie

De Wet Natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits er wordt voldaan aan bovenstaand voorwaarden.

Verkeer

Parkeren gebeurt volledig op eigen terrein en de planwijziging heeft geen verkeersaantrekkende werking. Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaat er daarom geen bezwaar tegen dit plan.

Archeologie

In de onderstaande figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹. De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in een deel van het gebied laag is; de gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in een ander deel van het plangebied middelhoog is. Volgens de kaart heeft het plangebied dus een lage integrale cultuurhistorische betekenis.



plangebied (in zwarte cirkel) op uitsnede CHW (2013), kaartblad archeologie

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een nieuwe pluimveestal. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Realisatie van de gewenste nieuwbouw zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de deels lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Geluid (*Wet geluidhinder, verkeerslawaaï*)

Met voorliggende planwijziging worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er daarom geen bezwaren tegen dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er daarom geen bezwaren tegen dit plan.

Luchtkwaliteit

Voorliggende planwijziging heeft geen relevante effecten op de lokale luchtkwaliteit. Het gaat enkel om een relatief kleine uitbreiding van een reeds positief bestemde woning en de positieve bestemming van het ter plaatse gevestigde agriservicebedrijf. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen bezwaren tegen dit plan.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneelzone. Op en om het perceel liggen B- en C-watgangen. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watgangen dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij wordt voldaan aan de Algemene regels van de Keur.

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien bedrijfsmatig afvalwater of anderzijds afvalwater dat chemische gezien niet overeenkomt met huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd dienen hierover nadere afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede.

Regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Het hemelwater wordt deels geïnfiltreerd in de bodem en deel afgevoerd naar de aanwezige watgangen. Er is geen extra compensatie nodig in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.