

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2016W1027

Planbeschrijving

Aan de Broekweg 7 in Harskamp is een veehouderij gevestigd. Een schuur naast de bedrijfswoning is zonder voorafgaande vergunning tot woonruimte verbouwd; deze schuur is bovendien in de loop der jaren intern verder als woning in gebruik genomen. Mede vanwege de hiervoor lopende handhavingprocedure heeft men met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

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

Noch het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) noch de algemene landelijke afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) biedt een mogelijkheid om hiervoor een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de bewoonde schuur met de inzet van sloopcompensatie bestemd wordt als volwaardige bedrijfswoning met een inhoud van 660 m³.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 30 januari 2017 een brief ontvangen (kenmerk 862458) waarin ook de randvoorwaarden voor deze bestemmingsplanwijziging zijn 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 meerdere verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op het legaliseren van de extra bedrijfswoning (Broekweg 7a Harskamp) bij het agrarische bedrijf.

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 wordt de aanduiding '2 bedrijfswoningen toegestaan' aan de verbeelding toegevoegd.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (narjaar 2021) 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.

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2016W1027

Huidige situatie

Het perceel Broekweg 7-7a in Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van Ede nabij het kruispunt met de Broeksteeg, circa 0,8 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Harskamp. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummers 1440, 1549, 1680 en 1681.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch (groot bedrijf) (intensieve veehouderij)'. Binnen het aangegeven bouwvlak kan in totaal 12000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Daarbij is één bedrijfswoning van maximaal 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



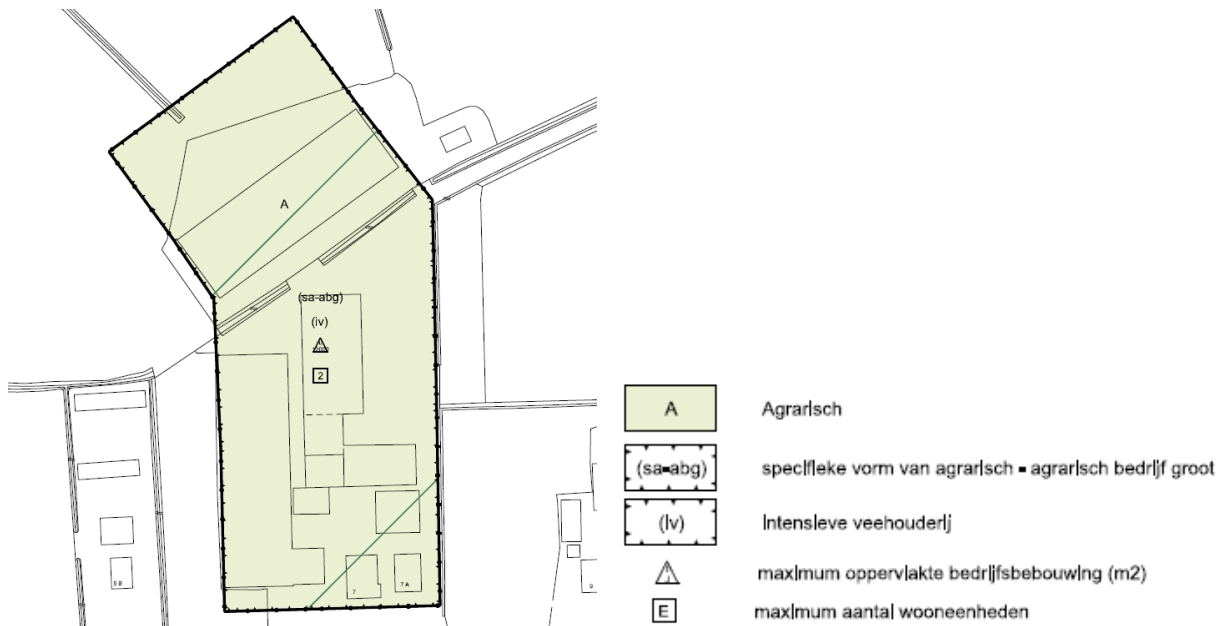
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2016W1027

Toekomstige situatie

Op het perceel bevindt zich, naast de noodzakelijke bedrijfsbebouwing, één volwaardige bedrijfswoning met daarnaast een bijgebouw dat al vele jaren als woonruimte in gebruik blijkt te zijn geweest. Er is sprake van overgangsrecht, zodat deze kleine extra bedrijfswoning positief bestemd moet worden. Door de inzet van compenserende sloopmeters wordt de toegestane inhoud van deze bedrijfswoning uitgebreid tot de reguliere maat voor (bedrijfs-)woningen in het buitengebied.

Na deze planwijziging is - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 12.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk ten behoeve van een (intensieve) veehouderij. Daarbij zijn twee bedrijfswoningen van 660 m³ toegestaan met daarbij (per woning) in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij 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, 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.

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2016W1027

Beleid

Overgangsrecht

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad van Ede de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 (hierna: de Nota) vastgesteld. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden aan de gevraagde bestemmingsplanwijziging medewerking kan worden verleend. Kortgezegd moet worden aangetoond dat sprake is van overgangsrecht (peildatum 9 mei 1995) en mag een positieve bestemming niet leiden tot een verdere verstening van het buitengebied.

Aanvrager heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het betreffende bedrijfsgebouw al vóór 9 mei 1995 gedeeltelijk in gebruik is genomen als woonruimte en dat dit in een later stadium intern verder verbouwd is. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Basisregistratie Personen (BRP), de WOZ-gegevens en het Kadaster. In combinatie met de door de aanvrager aangeleverde gegevens blijkt dat het pand, inclusief uitbreiding, reeds in 1995 werd bewoond. Deze woonruimte valt daarom onder de beschermende werking van het overgangsrecht.

Conform de Nota zal daarom een specifieke aanduiding aan de verbeelding worden toegevoegd, waarmee met terugwerkende kracht twee bedrijfswoningen bij dit agrarische bedrijf zijn toegestaan. Per bedrijfswoning is in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012".

Extra inhoud woning

Op 8 december 2016 heeft de gemeenteraad het Programma Buitengebied vastgesteld. Hierin is een legalisatiemogelijkheid beschreven voor woningen die zonder vergunning zijn gesplitst in twee wooneenheden, al dan niet met uitbreiding van de woonruimte. Deze mogelijkheid is gebaseerd op de Regiovisie van de regio FoodValley (Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel). De regeling geldt formeel alleen voor woningen die vóór 4 oktober 2012 (vaststelling bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012') zijn gesplitst.

Een specifieke legalisatiemogelijkheid voor het uitbreiden van woningen zónder splitsing ontbreekt vooralsnog, maar zal bij de eerstkomende algemene herziening van het bestemmingsplan ('Parapluplan Buitengebied Ede 2020') worden toegevoegd. Daarbij wordt aangesloten bij de eerdergenoemde Regiovisie. Hieruit volgt dat voor elke extra m³ woonruimte dan 1,5 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt.

Voor de gewenste uitbreiding van de woning van 130 m³ tot 660 m³ is dan (1,5 x 530=) 795 m² aan compenserende sloopmeters vereist. Deze sloopcompensatie is afkomstig van twee andere locaties binnen het plangebied. Concreet gaat het om de percelen Roekelse Zandweg 5 te Wekerom (680 m²) en Goorsteeg 10 te Ede (116 m²). De betreffende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is reeds volledig gesloopt. Voor deze locaties is het bestemmingsplan reeds aangepast, waardoor de herbouw van deze sloopmeters is uitgesloten.