

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W1262

Aanleiding

In het verleden (2005) is de bedrijfswoning aan het Schampsteeg 2 in Ede met vergunning uitgebreid naar 1100 m³ met een tweede woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Deze mantelzorgsituatie is inmiddels geëindigd, maar de tweede woonruimte wordt nu bewoond door derden. Daarom heeft men alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor het permanent vergroten en splitsen van deze woning. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat een woning niet gesplitst mag worden en de maximale inhoud van een woning in beginsel niet groter dan 660 m³ mag zijn.

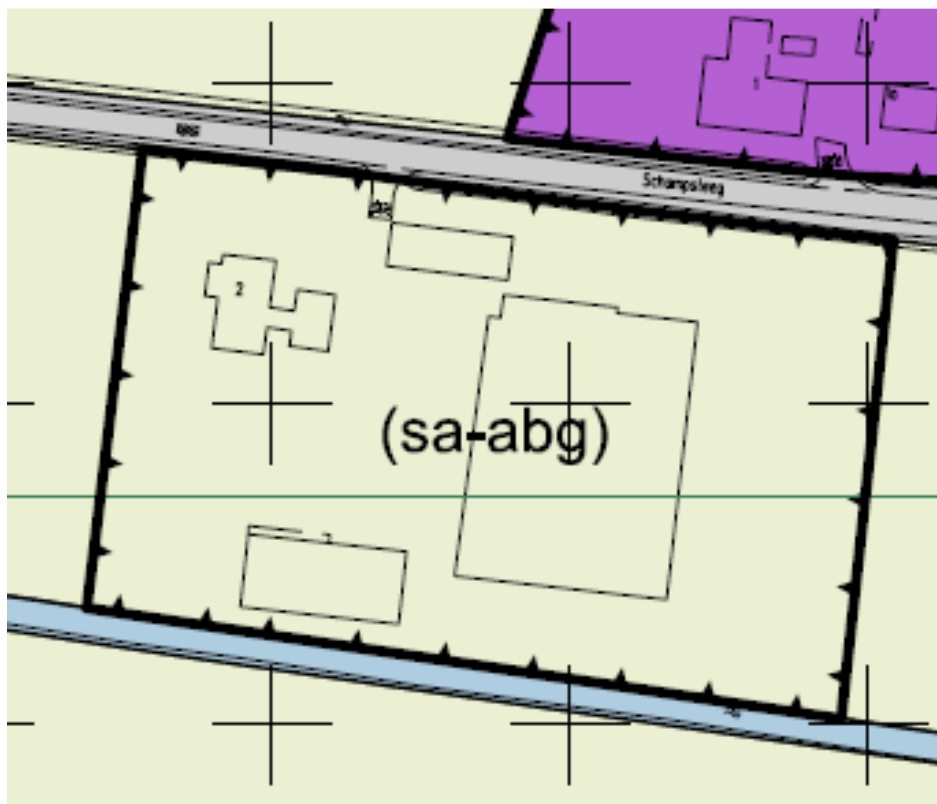
Achtergrond

Het perceel Schampsteeg 2 in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de nabijheid van het kruispunt Schampsteeg – Meikade, circa 0.75 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 2883 tot en met 2888.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Agrarisch, groot bedrijf”. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil alsnog toestemming om de bestaande woning uit te breiden en splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Feitelijk gaat het om een verzoek om de bestaande situatie te legaliseren: een dubbele bedrijfswoning met een inhoud van 1100 m³.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

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 vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de bestemming van het perceel wordt aangepast.

Aanvrager heeft hiervoor een beroep gedaan op het overgangsrecht: de woning zou al vele jaren geleden zijn gesplitst zonder dat hiertegen ooit eerder handhavend is opgetreden.

Dit verzoek (kenmerk 52433) is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In 2005 is een bouwvergunning verleend voor het vergroten en veranderen van de bestaande bedrijfswoning vanwege mantelzorg. Het ging daarbij om onzelfstandige woonruimte waarbij een extra woonkamer en slaapkamer in een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing werden gerealiseerd.

Toen de mantelzorgsituatie ophield te bestaan is een volledig zelfstandige woonruimte gecreëerd door toevoeging van een extra slaapkamer, een keuken, sanitaire voorzieningen en een zelfstandige entree. Hierdoor is een tweede zelfstandige woonruimte ontstaan. Vastgesteld is dat geen sprake is van overgangsrecht omdat de woningsplitsing van ná de peildatum (4 juni 1994) dateert. Om deze situatie te legaliseren zijn daarom compenserende sloopmeters nodig: 300 m² voor de splitsing en nog eens 2 m² per extra m³ inhoud van de bedrijfswoning.

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 uitbreiden en splitsen van de woning).

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 (voorjaar 2018) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de aanduiding "woongebouw, maximale inhoud 1100 m³" aan de verbeelding worden toegevoegd. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden gewijzigd. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van

omliggende percelen. Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. Er is voortaan een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) toegestaan met een maximale inhoud van 1100 m³.

Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan.



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 t.a.v. woningsplitsingen

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 4 juli 1994) en mag een positieve bestemming niet leiden tot een verdere versterking van het buitengebied.

Geconcludeerd is dat in in geval geen sprake is van overgangsrecht omdat de woningsplitsing van ná de peildatum (4 juni 1994) dateert.

Op 8 december 2016 heeft de gemeenteraad het Programma Buitengebied vastgesteld. Hierin is beschreven hoe de gemeente omgaat met (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied en zijn beleidsuitgangspunten voor een aantal specifieke onderwerpen geformuleerd. Eén van die onderwerpen is de legalisatie van woningsplitsingen van vóór 4 oktober 2012 (vaststelling huidige bestemmingsplan). Dit is mogelijk voor woningen die eerder conform vergunning zijn gebouwd en later zijn gesplitst. Hiervoor moet ter compensatie 300 m² aan sloopmeters worden ingeleverd. Als de woning in afwijking van de oorspronkelijke vergunning verder is uitgebreid is voor die uitbreiding extra sloopcompensatie nodig.

In de vergunde situatie (kenmerk 2005B0239) had de bedrijfswoning een inhoud van 850 m³. Door ook het bijgebouw tot onderdeel van deze woning te maken is de inhoud van de woning verder vergroot tot 1100 m³. Concreet gaat het dus om een uitbreiding met 250 m³. Dat betekent dat er in totaal 300 m² (splitsing) plus 2 x 250 m² (extra inhoud) 800 m² aan compenserende sloopmeters nodig zijn voor deze bestemmingsplanwijziging. Deze sloopmeters zijn afkomstig van de oude locatie van de manege aan de Maanderbuurtweg 84-86 in Ede. Bij de verplaatsing van het bedrijf in het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein A12 zijn destijds alle opstallen gesloopt, maar de hierbij vrijkomende sloopmeters zijn slechts gedeeltelijk ingezet voor andere doeleinden. Het restant, ca. 900 m², wordt nu gebruikt om deze wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Conform het Programma Buitengebied zal daarom de aanduiding “woongebouw” aan de verbeelding worden toegevoegd. Hiermee wordt een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) mogelijk gemaakt met een inhoud van 1100 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 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”.