

Bijlage 5: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W0910

Aanleiding

Aanvrager is eigenaar van het perceel Edeseweg 30 in Lunteren. Recent heeft men de aanwezige villa (Rijksmonument) op het perceel gerenoveerd. Nu wil men de tuin achter de woning herinrichten, waarbij onder meer twee nieuwe bijgebouwen worden gebouwd. Eén van deze gebouwen wil men gaan gebruiken als zakelijke ontvangstruimte. Hierbij wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden. Ook is de nieuwbouw niet goed binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen worden aangepast.

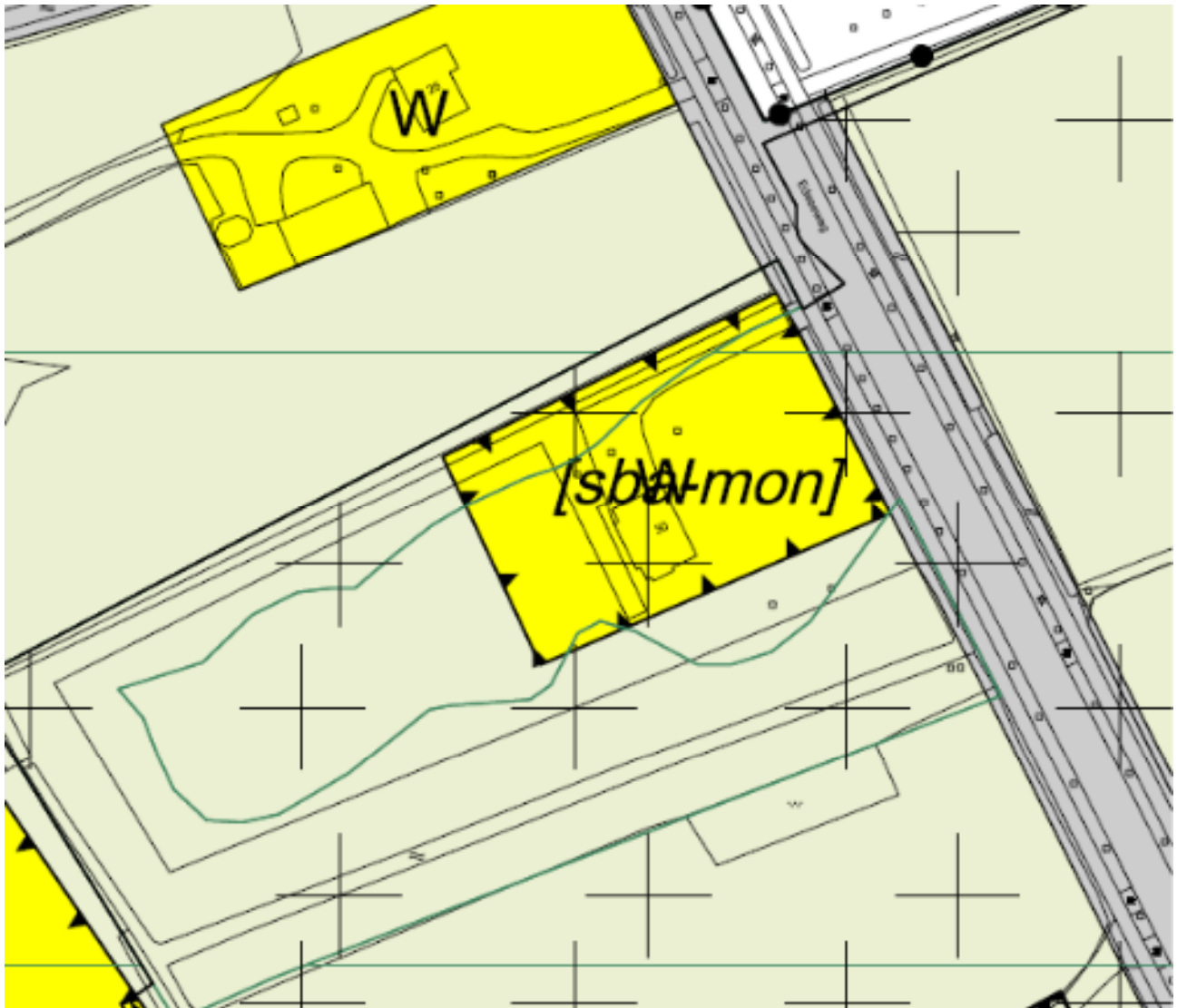
Achtergrond

Het perceel Edeseweg 30 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten zuiden van de Edeseweg op korte afstand tot de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 2320.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" is het perceel bestemd voor "Wonen (Rijksmonument)". Binnen het bouwvlak is er, naast een woning van 660 m³ in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil de tuin herinrichten en op het achtererf twee nieuwe bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 170 m² realiseren. Er wordt buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden. Beide bouwwerken kennen bovendien een afwijkende dakhelling. Eén van deze bijgebouwen wil men gaan gebruiken als ontvangstruimte.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

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

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 en extra oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt. Voor de overige afwijkingen (dakhelling en strijdig gebruik) kent het huidige bestemmingsplan wel een afwijkingsmogelijkheid en is de aanvraag conform dit bestaande toetsingskader beoordeeld.

Deze aanvraag maakt deel uit van een totaalplan waarbij eerst de aanwezige monumentale villa is gerenoveerd (vergunningen 2015W1543 en 2015W2200). Volgens het oorspronkelijke idee zou dit pand een kantoorfunctie krijgen. Dit werd niet toegestaan door de gemeente Ede: de woonfunctie van het pand moest behouden blijven. In het aangepaste plan is daarom voorzien in een ondergeschikte kantoorfunctie binnen de woning en een aanvullende receptie c.q. ontvangstruimte in een nieuw te bouwen bijgebouw. Hiervoor moeten de bestaande bouwmogelijkheden iets worden verruimd en is een aanpassing van de vorm van het bouwvlak noodzakelijk.

Projectafwijkingsbesluit

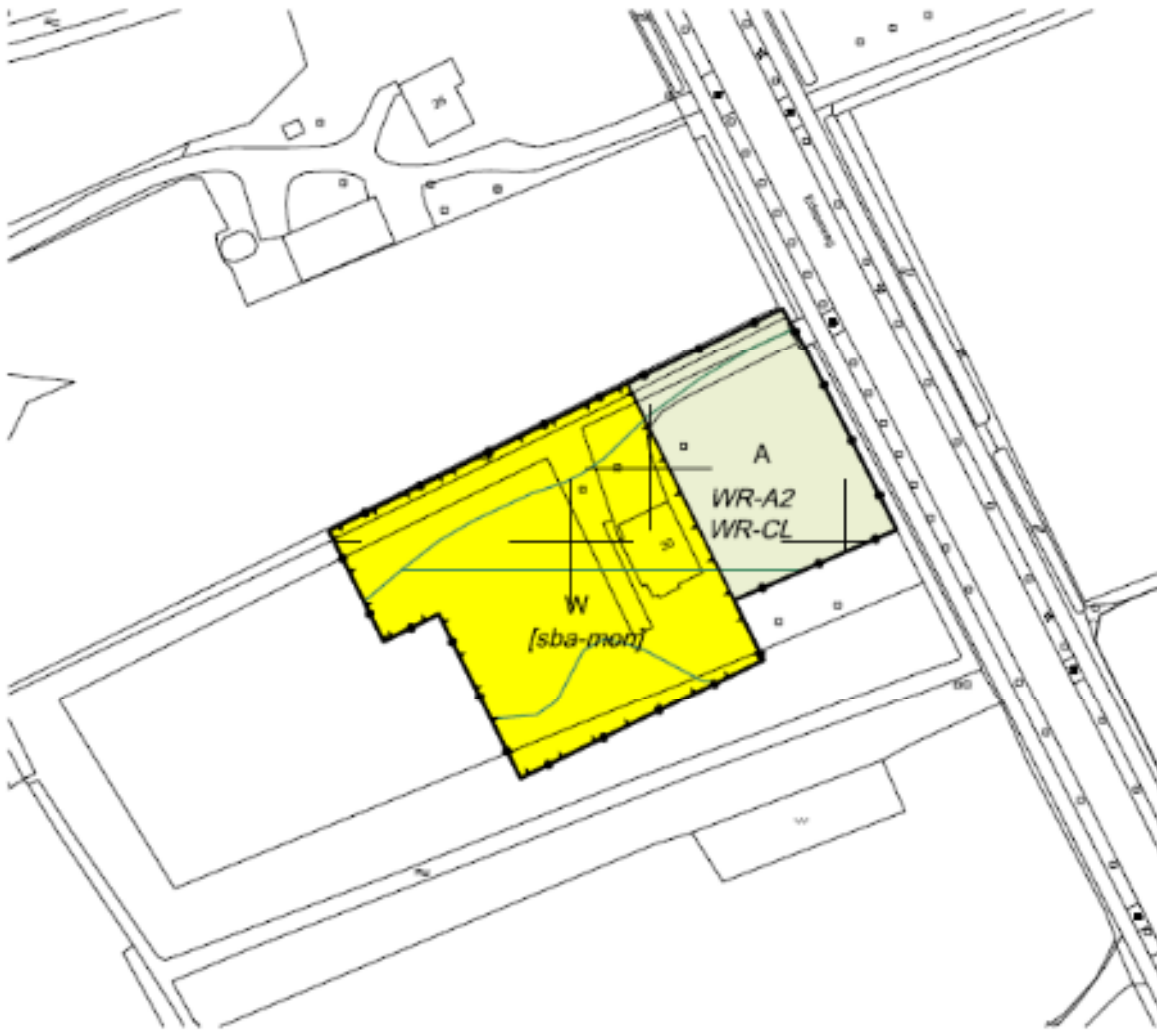
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking 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 bijgebouwen op de gewenste locatie).

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 worden gewijzigd. De omvang van het vlak wordt niet verder vergroot en de gevraagde vormwijziging is nodig om de verruimde bouwmogelijkheden te kunnen benutten. De wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de gewenste nieuwbouw.



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 15.8.2 van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2012" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 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 milieuvorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
3. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gewenste vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De vormwijziging is noodzakelijk om de gewenste bebouwing op het achterterf te kunnen realiseren. In het huidige bestemmingsplan is een groot deel van het bouwvlak nog vóór de woning gesitueerd; het is vanwege de ruimtelijke structuur zeer onwenselijk om bijgebouwen vóór het hoofdgebouw te bouwen. De omvang van het bouwvlak blijft gelijk en er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. De vormwijziging heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen.

In artikel 15.8.3 van het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2012" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan, onder bepaalde voorwaarden, een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk worden gemaakt :

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m² bedragen;
2. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;
3. voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt bij een woonbestemming elders in het plangebied;
4. in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting elders wordt gerealiseerd;
5. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
6. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gewenste planwijziging voldoet aan deze voorwaarden. In totaal wordt 170 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogelijk gemaakt. Er worden hiervoor geen compenserende sloopmeters ingezet. Er is rekening gehouden met de vergunningvrije bouw mogelijkheden die de wet biedt en waarmee sowieso in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd zou kunnen worden. Feitelijk wordt dus 20 m² aan extra bebouwing mogelijk gemaakt

Vanwege de diverse beperkende voorwaarden die de wet aan vergunningvrije bouwwerken stelt zouden deze een uitstraling krijgen die niet passend is bij de monumentale villa. In een eerder stadium is de villa gerenoveerd, waarbij een beperkte kantoorfunctie is vergund (2015W2200). De gemeente Ede wil geen volwaardige kantoorfunctie in de woning toestaan. Daarom is een ondersteunende functie (ontvangstruimte) in een bijgebouw voorzien, waardoor een iets grotere oppervlakte nodig is.

Vanwege de hiermee gemoeide extra kosten is, in het belang van het behoud van het rijksmonument, besloten om hiervoor geen compenserende sloopmeters te verlangen. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw en de extra oppervlakte aan bijgebouwen heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen.

Er is gekozen voor een moderne uitstraling waarbij beide bijgebouwen voorzien zijn van een lessenaarsdak. Door deze constructie wordt niet voldaan aan de minimaal voorgeschreven dakhelling. Zowel de Erfgoedkamer als de commissie voor de ruimtelijke kwaliteit hebben positief over het plan geadviseerd. Beide bouwwerken zijn gesitueerd op het achtererf en zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Er zijn dan ook geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren tegen de afwijkende dakhelling.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op deze punten wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012".

Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹ en het rapport van het archeologisch onderzoek dat op het perceel is uitgevoerd².

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een karterend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Dit heeft uitgewezen dat de bodem is verstoord tot in de oorspronkelijke bodem. Eventuele archeologische resten zijn derhalve niet (meer) aanwezig.

Conclusie

Met dit projectafwijkingsbesluit wordt beoogd om de vorm van het bouwvlak aan te passen, waarbij twee nieuwe bijgebouwen met een gezamenlijke omvang van 170 m² zullen worden gerealiseerd. Het inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek die op deze locatie zijn uitgevoerd, hebben aangetoond dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is. Nader archeologisch onderzoek is in dit deelgebied derhalve 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 (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

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.

² Kuij, E.E.A. van der, 2016: Rapportage Karterend Booronderzoek Archeologie Plangebied Edeseweg 30 te Lunteren, gemeente Ede. *ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2016W0910, Edeseweg 30 in Lunteren*

Landschappelijke inpassing

Het is noodzakelijk dat de nieuwbouw op een verantwoorde wijze in de bestaande omgeving wordt ingepast. Het perceel is reeds lang flink bebost, en heet van oudsher 'De Boschhoek'. Vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt is behoud van dat beeld van belang. De terreininrichting vindt zo plaats dat de karakteristiek van het bosperceel en de positie van het monument daarin wordt versterkt. De randen van het terrein zijn robuust en landschappelijk van aard, een ontworpen tuinachtige invulling van het gebied vindt plaats in de directe omgeving van het monument en tussen de bijgebouwen. Het gebied tussen bosrand en tuin heeft een meer landelijke of parkachtige uitstraling van gazon met een enkele solitaire boom, heestergroep of waterpartij.

De landschappelijke inpassing bestaat uit het met inheems plantmateriaal versterken van de bosranden aan de noord- en oostzijde van het perceel. De noordzijde is transparanter van karakter, en kent een eveneens beplantingsbeeld van inheems materiaal. De voorzijde van het perceel kent een groene en landschappelijke inrichting bestaande uit gazon met eventueel een enkele heestergroep en enkele inheemse solitaire bomen.

De hoeveelheid verharding wordt tot een minimum beperkt; er is alleen voorzien in functioneel noodzakelijke verharding. Parkeren vindt plaats aan de noordzijde, en wordt door passend plantmateriaal aan het zicht vanaf de weg onttrokken. Logistieke ontsluiting van hoofd- en bijgebouwen is ondergeschikt aan het monument en vindt plaats achter het monument. Een informeel wandelpad door de bosachtige randen en de voortuin is mogelijk zonder dat dit afbreuk doet aan de landschappelijke uitstraling.

Het concept van een landschappelijk, bosachtig perceel met in het midden een compacte geometrische tuin vormt een bij het monument en landschappelijke karakteristiek passende landschappelijke inpassing. Er is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld door Tuinarchitectenbureau Arend Jan van der Horst. Dit inrichtingsplan maakt deel uit van deze omgevingsvergunning; tevens zijn aan de vergunning hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden.

