

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2015W2611

Aanleiding

In het verleden is de woning aan het Kijkveld 7 in Lunteren (zonder vergunning) uitgebreid en in twee zelfstandige wooneenheden gesplitst. Aanvrager heeft met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor het 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 niet meer dan 660 m³ mag zijn. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de woning de aanduiding “woongebouw” krijgt.

Voorts wordt verzocht om een aanpassing van de vorm van het bouwvlak zodat alle aanwezige bebouwing binnen dat vlak komt te liggen en om toestemming om het bijgebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten te mogen gebruiken. Ook hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast.

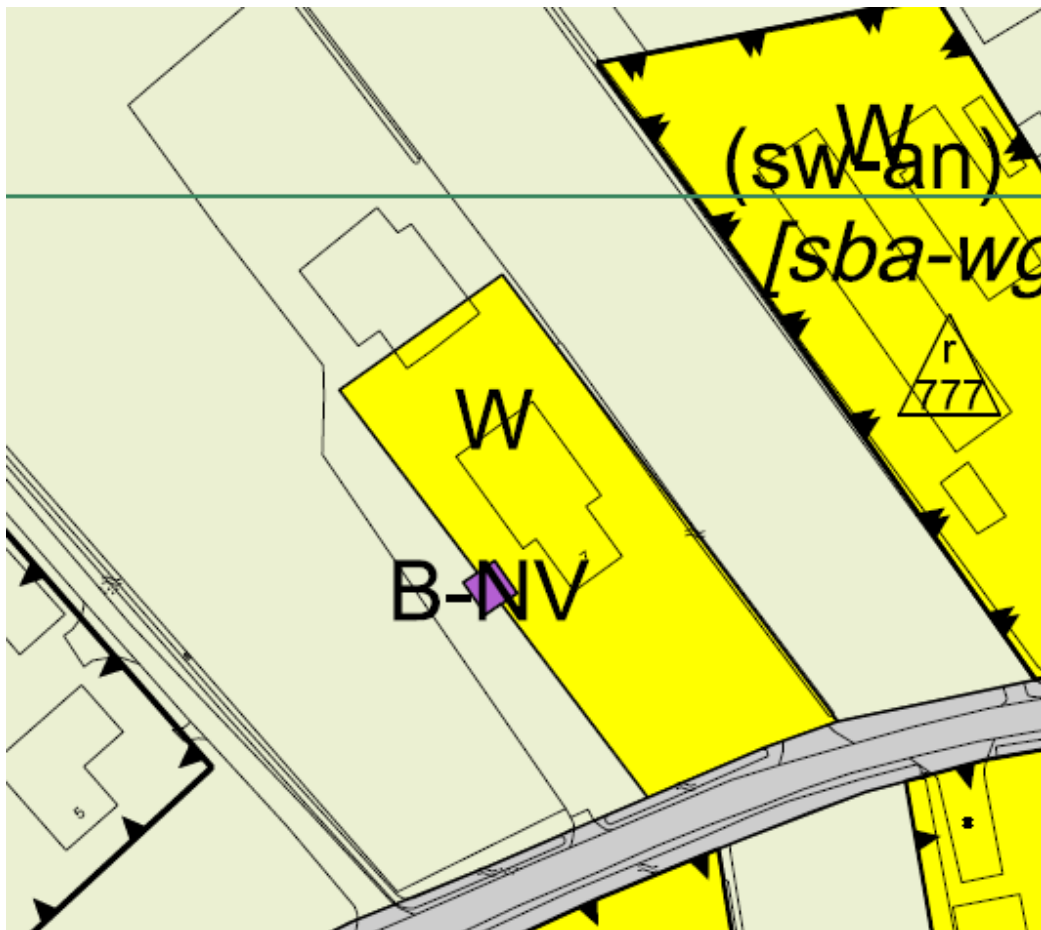
Achtergrond

Het perceel Kijkveld 7 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de directe nabijheid van het kruispunt Kijkveld – Ruitenbeekweg, zo'n 2 kilometer ten noorden van Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummer 1438.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen”. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



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. Dit is in strijd met de huidige reguliere woonbestemming van het perceel waarbij slechts één woning is toegestaan met een inhoud van 660 m³.

Verder wordt gevraagd om een aanpassing van de vorm van het bouwvlak en om toestemming om het bijgebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten te mogen gebruiken. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

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

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 zowel de bestemming van het perceel als de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Voor de overige strijdigheden kent het huidige bestemmingsplan wel een afwijkingsmogelijkheid en is de aanvraag conform deze bestaande toetsingskaders beoordeeld.

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 is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Met de brief van 17 september 2015 (kenmerk 30255) is bevestigd dat sprake is van overgangsrecht en zijn de randvoorwaarden voor een bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Bij een eerdere functiewisseling op dit perceel zou alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing volledig worden gesloopt. Met het huidige bouwvlak is rekening gehouden met die ontwikkeling. Er blijft nu een klein gedeelte (100 m²) gehandhaafd als bijgebouw bij de woning. Alle overige bijgebouwen en overkappingen worden gesloopt. Om alle aanwezige bebouwing (woongebouw en 2 x 50 m² aan bijgebouwen) weer binnen dat bouwvlak te situeren is een vormwijziging van het bouwvlak nodig.

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 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de aanduiding "woongebouw, inhoud 1145 m³" aan de verbeelding worden toegevoegd en zal de vorm van het bouwvlak worden aangepast. 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 inhoud van 1145 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan.



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

Woongebouw

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 verstening van het buitengebied.

Aanvrager heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de betreffende woning al vóór 4 juli 1994 in twee zelfstandige wooneenheden is gesplitst. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie. In combinatie met de door de aanvrager aangeleverde gegevens blijkt dat het pand, inclusief uitbreiding, reeds in 1994 dubbel bewoond was. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal daarom de aanduiding “woongebouw” aan de verbeelding worden toegevoegd. Hiermee wordt een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) mogelijk gemaakt met een inhoud van 1145 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”.

Bouwvlak

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 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 doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
3. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het vlak blijft gelijk. Door de beoogde vormwijziging wordt alle aanwezige bebouwing weer binnen het bouwvlak gebracht. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Landschappelijke inpassing