

### **bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W1476**

#### **Aanleiding**

Bij de woning aan de Broeksteeg 3 in Ede zijn in het verleden enkele bijgebouwen opgericht zonder vergunning. Ook vinden er kleinschalige bedrijfsactiviteiten (aannemersbedrijf) plaats zonder voorafgaande toestemming. Initiatiefnemer heeft hiervoor met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat volgens de planregels niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen op het perceel is toegestaan. Daarom wordt – door de inzet van compenserende sloopmeters - verzocht om deze maximale oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup> te vergroten.

#### **Achtergrond**

Het perceel Broeksteeg 3 in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de nabijheid van het kruispunt Broeksteeg - Krommesteeg, ca. 1,5 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1477.



*Luchtfoto van het betreffende perceel*

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen”, waarbij een woning met een inhoud van 660 m<sup>3</sup> is toegestaan met daarbij in totaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



*fragment huidige bestemmingsplan*

### **Planbeschrijving**

Aanvrager wil een bestaand bijgebouw op het perceel vergroten en veranderen voor (gedeeltelijk) bedrijfsmatige activiteiten. Na realisatie van de nieuwbouw zal er in totaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig zijn op het perceel. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat er niet meer dan 75 m<sup>2</sup> is toegestaan.

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 de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot.

Voor de overige strijdigheden kent het huidige bestemmingsplan wel een afwijkingsmogelijkheid en is de aanvraag conform deze bestaande toetsingskaders beoordeeld.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 18 november 2016 (kenmerk 822049) is aangegeven dat het wijzigen van de bestemming van het perceel past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd. In ruil voor 204 m<sup>2</sup> aan compenserende sloopmeters van een ander perceel binnen het plangebied wordt de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen uitgebreid tot 200 m<sup>2</sup>. De nieuwbouw wordt door het versterken van de aanwezige beplanting rond het erf op verantwoorde wijze in het landschap ingepast.

### **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 een uitbreiding van het aanwezige bijgebouw).

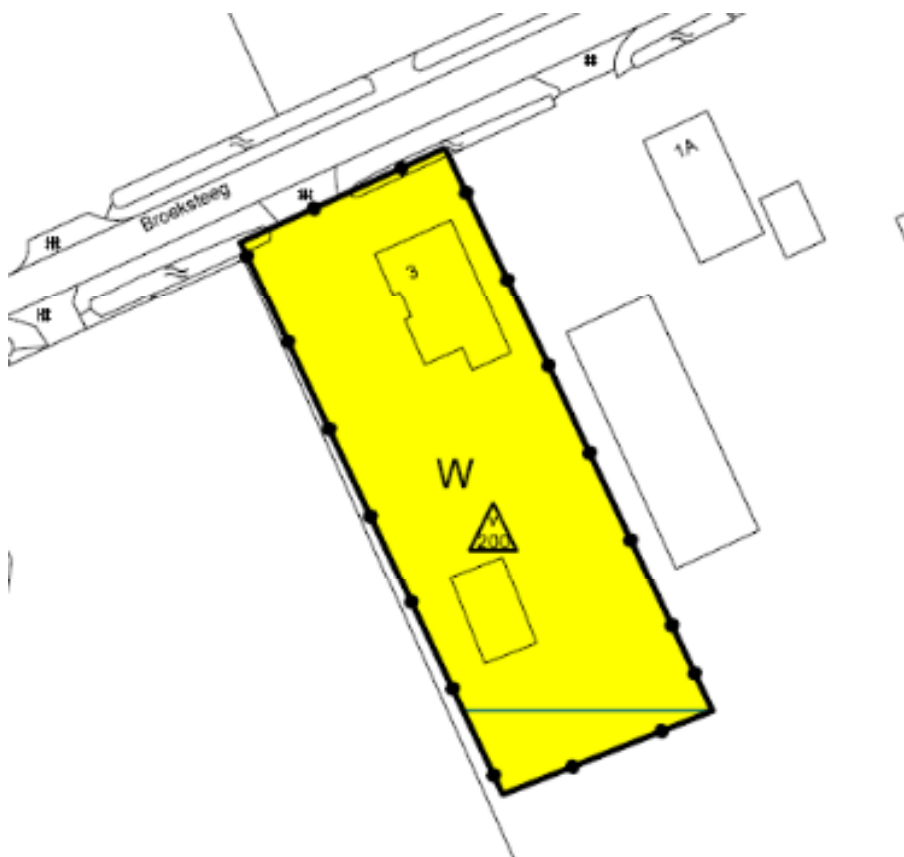
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij wordt de maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen aangepast op de verbeelding. Vanaf de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is er dus binnen het bestaande bouwvlak in totaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

### **Conclusie**

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

Door deze wijziging veranderen de bestaande bouwmogelijkheden van het perceel. Binnen het bouwvlak zal voortaan bij de woning 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan zijn (mits men hiervoor een geldige omgevingsvergunning heeft). De gebruiksmogelijkheden van het perceel blijven ongewijzigd.



*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 15.8.3 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen te wijzigen:

#### **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:

- de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;
- voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt bij een woonbestemming elders in het plangebied;

- in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting elders wordt gerealiseerd;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde uitbreiding van de bouwmogelijkheden vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de in bovenstaand artikel beschreven voorwaarden:

- er wordt in totaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk gemaakt (104 m<sup>2</sup> meer dan vergund);
- het gaat om een reguliere woonbestemming zonder nadere aanduiding;
- er is in totaal 208 m<sup>2</sup> aan compenserende sloopmeters ingeleverd; deze zijn afkomstig van het perceel Bisschopweg 33 in Lunteren;
- het is niet nodig om een afzonderlijke sloopverplichting in de planregels op te nemen; de noodzakelijke sloopwerkzaamheden zijn reeds voltooid;
- de nieuwbouw wordt op verantwoorde wijze in de omgeving ingepast. Hiervoor is in overleg met de landschapsdeskundige een inrichtingsplan opgesteld;
- deze wijziging van het bestemmingsplan heeft geen noemenswaardige effecten op 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 bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

### **Archeologie**

Wij wijzen erop dat indien tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, conform de Monumentenwet 1988 (art. 53) contact opgenomen dient te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

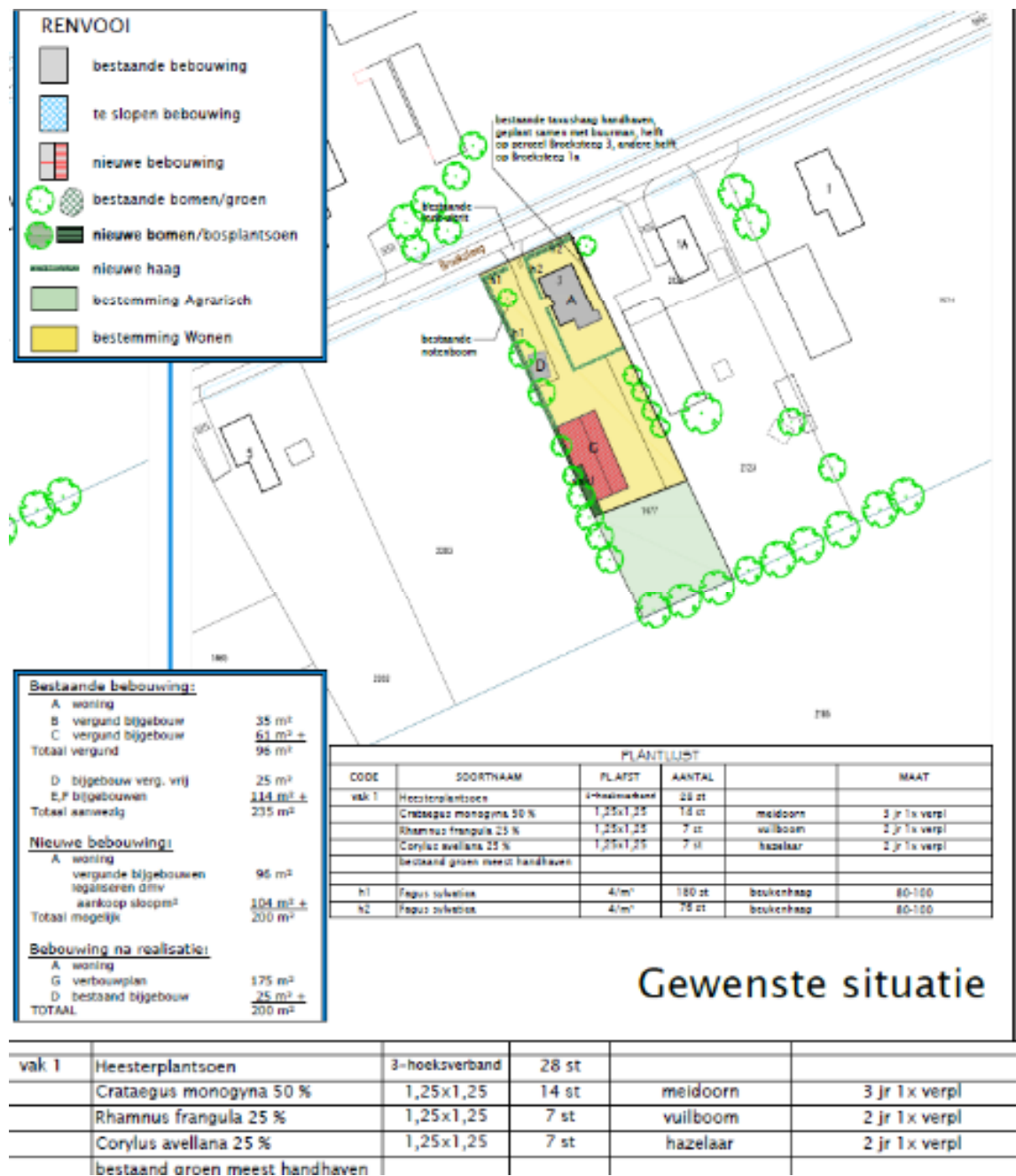
### **Ecologie**

Bij de voorbereiding van deze bestemmingsplanwijziging is een Quickscan Ecologie uitgevoerd door het bureau Econsultancy.nl (project EDE.DBL.ECO1, projectnr. 15075963). Hieruit is gebleken dat deze planwijziging geen negatieve invloed op het Natura 2000-gebied "De Veluwe", de Ecologische Hoofdstructuur en beschermde soorten heeft. Daarom is geen aparte vergunning nodig op grond van de Flora- en Faunawet. De thans gevraagde uitbreiding van de bouwmogelijkheden heeft geen significante effecten op de directe omgeving.

### **Landschappelijke inpassing**

Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw wordt met een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. De aanwezige beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd, waarbij de coniferen haag langs de westelijke perceelgrens wordt vervangen door een beuken haag (Fagus Sylvatica) die wordt doorgetrokken tot aan de nieuwbouw. Ook aan de voorzijde van het perceel, parallel aan de Broeksteeg, wordt een beuken haag aangeplant. Ten westen van de nieuwbouw wordt een heesterplantsoen, bestaande uit 14 stuks meidoorn (Crataegus Monogyna), 7 stuks vuilboom (Rhamnus Frangula) en 7 stuks hazelaar (Corylus Avellana) aangelegd.

Een en ander is uitgewerkt in een inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. Hiervoor zijn ook enkele extra voorschriften aan de vergunning verbonden.



Landschappelijke inpassing Broeksteeg 3 in Ede