

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W1229

Aanleiding

Aan de Kattenbroekerweg 14 in Lunteren is een intensieve veehouderij gevestigd. Enige tijd geleden is een loods aan de westzijde van het perceel geheel door brand verwoest. Ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering wil de ondernemer deze schuur herbouwen ten oosten van de bestaande bedrijfsbebouwing. Tegelijkertijd wordt met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor een reeds gerealiseerd bedrijfsgebouw/bijgebouw ten westen van de bedrijfswoning. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat volgens de planregels niet buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd mag worden. Daarom wordt verzocht om de vorm van dat bouwvlak aan te passen.

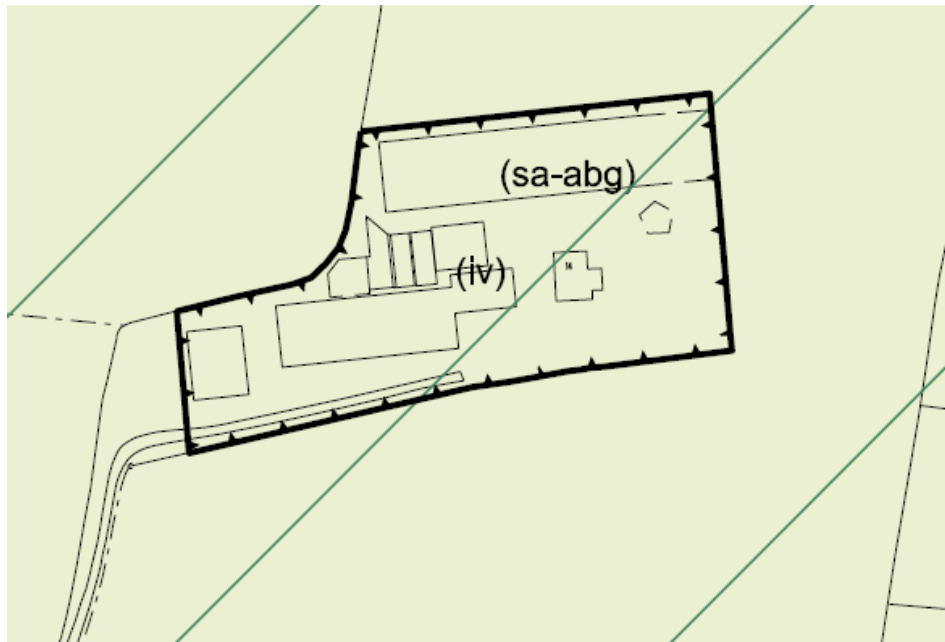
Achtergrond

Het perceel Kattenbroekerweg 14 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Ruitenbeekweg, zo'n 3,5 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummers 2085, 2551 en 2552.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Agrarisch (groot bedrijf) (intensieve veehouderij)”. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Volgens de planregels is er – binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak – 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning met 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil een door brand verwoeste werktuigenberging herbouwen op een andere locatie. Tegelijkertijd wordt alsnog vergunning gevraagd voor een reeds gerealiseerd bedrijfsgebouw annex bijgebouw ten westen van de bedrijfswoning. Dit is in strijd met de huidige bestemming van het perceel, omdat beide gebouwen buiten het bouwvlak zijn gesitueerd.

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 vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 28 juli 2015 (kenmerk 32234) is aangegeven dat het wijzigen van de vorm van het bouwvlak past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd. Concreet gaat het om een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw door het aanplanten van twaalf zomereiken rond deze bebouwing.

Projectafwijkingsbesluit

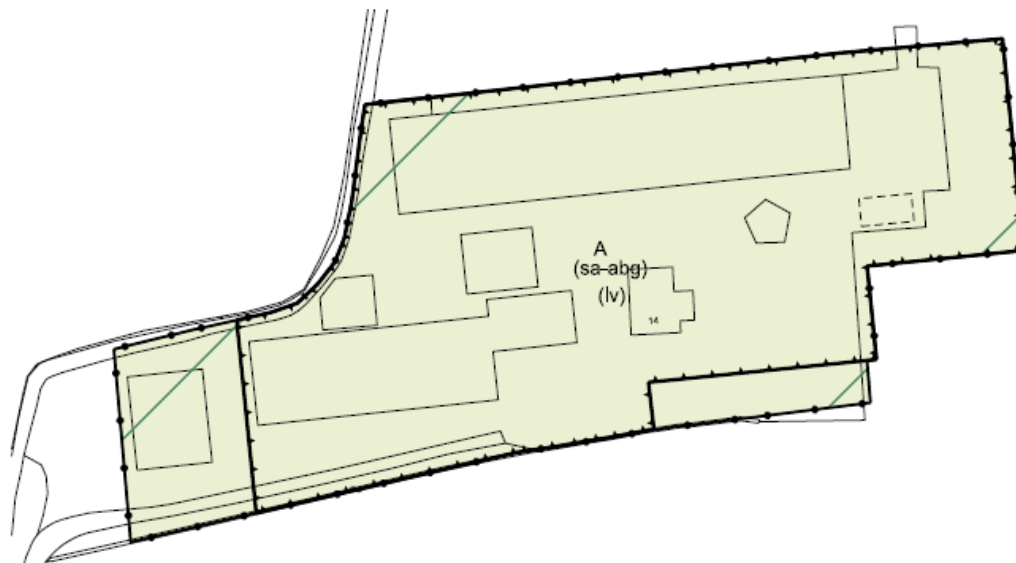
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen van twee gebouwen buiten het bouwvlak).

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 vorm van het bouwvlak conform het verzoek worden aangepast, zodat alle bebouwing weer binnen dit vlak is gesitueerd. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen. U kunt dus niet meer bouwen in het vervallen gedeelte van het bouwvlak.

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 gebruiksmogelijkheden van het perceel omdat op een andere locatie gebouwd kan worden. De bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden blijven ongewijzigd.



fragment 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.

Beleid

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

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

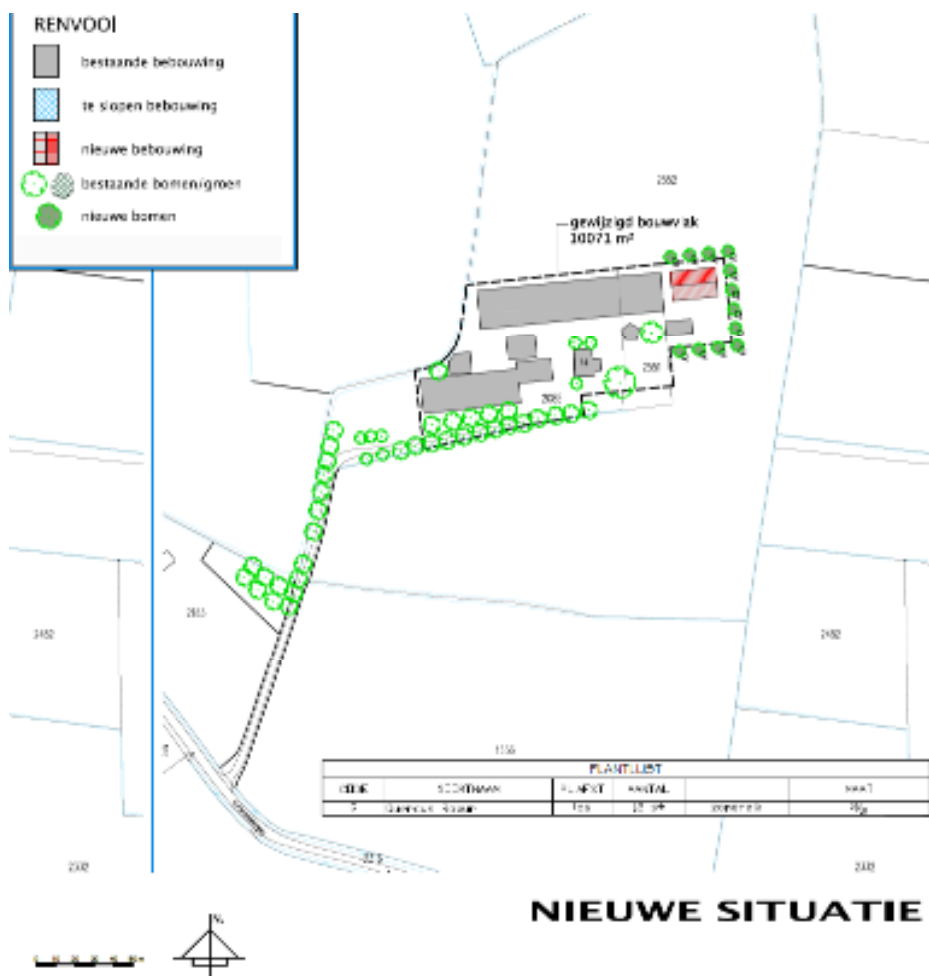
De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De totale omvang van het bouwvlak (10.071 m²) blijft ongewijzigd. De wijziging is noodzakelijk voor een efficiënte agrarische bedrijfsvoering (voldoende en veilige ruimte voor het manoeuvreren met grote bedrijfsvoertuigen en ander materieel).

De nieuwbouw wordt op een verantwoorde wijze in de bestaande omgeving ingepast. Het wijzigen van de vorm van het bouwvlak heeft geen onaanvaardbare beperkingen van 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 achterliggende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Landschappelijke inpassing

Het is noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing op een verantwoorde wijze in het omliggende landschap wordt ingepast. Er is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld waarbij de bestaande beplanting uitgangspunt is. Rond het nieuwe gedeelte van het bouwvlak worden 12 zomereiken (*quercus robur*, plantmaat 16-18) aangeplant. Mits de aanwezige beplanting rond het erf gehandhaafd blijft zijn verder geen aanvullende maatregelen nodig. Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.



inrichtingsplan 2016W1229, Kattenbroekerweg 14 Lunteren

ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingbesluit 2016W1229, Kattenbroekerweg 14 Lunteren