

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W1182

Aanleiding

Aan de Nieuweweg 55 in Ederveen is een woning aanwezig met daarbij een aantal verouderde opstallen. Aanvrager wil al deze opstallen vervangen door één nieuw bouwwerk ten behoeve van een kleinschalig garagebedrijf. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat alleen gebouwd mag worden voor agrarische nevenactiviteiten. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij het perceel een reguliere woonbestemming krijgt.

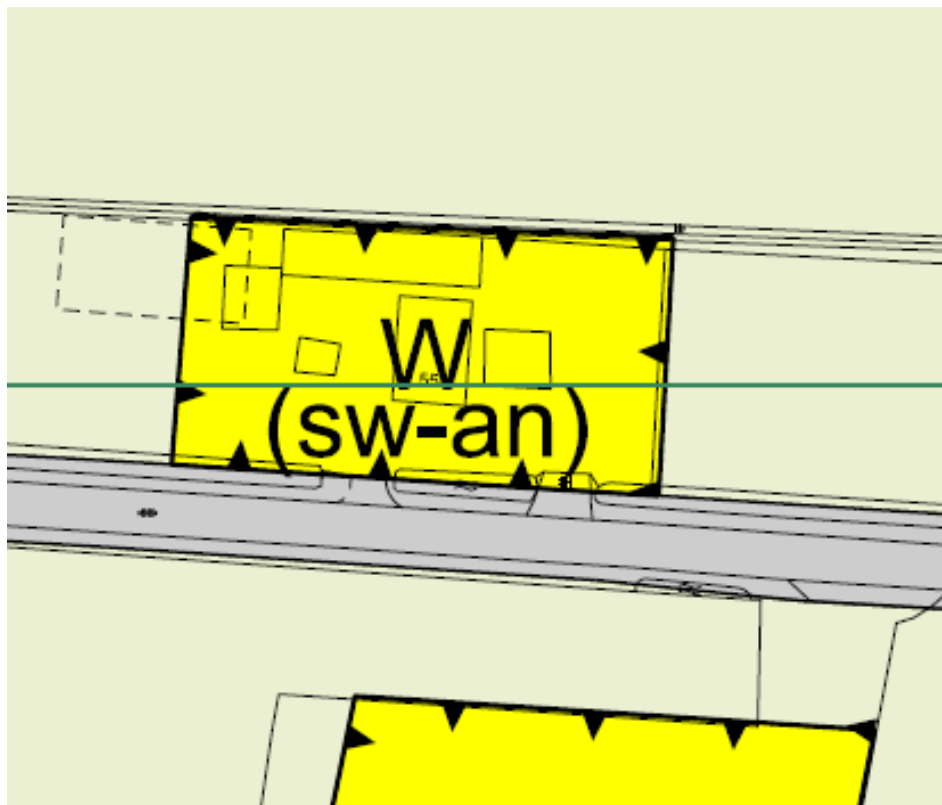
Achtergrond

Het perceel Nieuweweg 55 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt Poelweg - Nieuweweg, zo'n 500 meter ten oosten van Ederveen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie H, nummer 2769.



Luchtfoto van het betreffende perceel

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



Huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Op het perceel bevinden zich een woning en enkele bijgebouwen. Er vinden al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer plaats en er zijn ook geen plannen om dit in de nabije toekomst te gaan doen. Aanvrager wil alle aanwezige bijgebouwen en overkappingen op het perceel slopen en vervangen door één nieuw bijgebouw van 200 m². Dit is in strijd met de huidige bestemming van het perceel waarbij alleen voor agrarische nevenactiviteiten gebouwd mag worden.

Verder wordt gevraagd om toestemming om het bijgebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten (garagebedrijf) 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 de bestemming van het perceel wordt aangepast. 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. In de brief van 18 november 2015 (kenmerk 35085) 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.

Projectafwijkingsbesluit

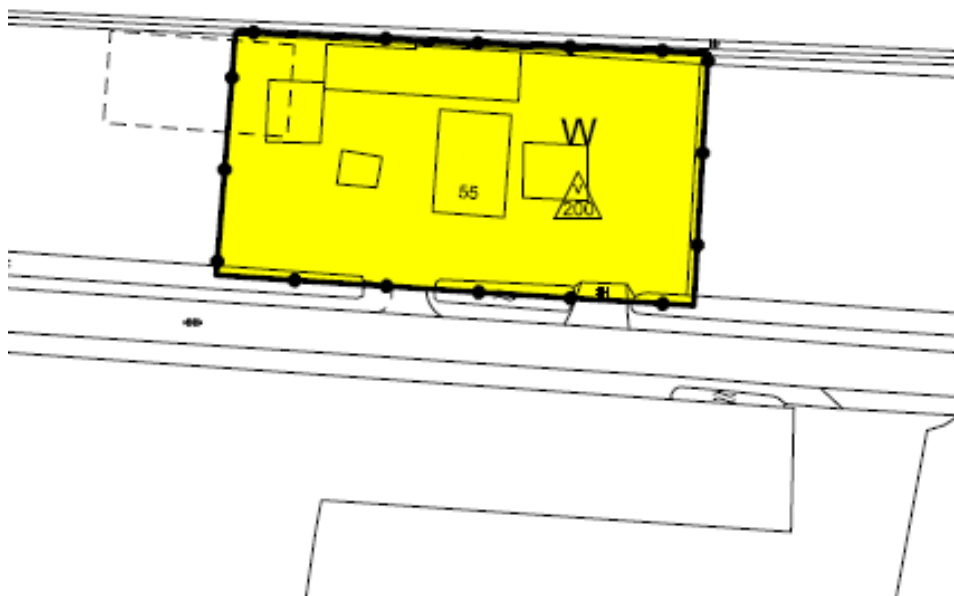
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen van een bijgebouw van 200 m², deels ten behoeve van een garagebedrijf).

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 "agrarische nevenactiviteiten toegestaan" van de verbeelding worden verwijderd. Het perceel heeft dan een reguliere woonbestemming, waaraan de nadere aanduiding "maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen" wordt 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. De locatie krijgt een gewone woonbestemming waarbij maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen is 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

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 van een bijgebouw te vergroten:

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 toegepast 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 gevraagde uitbreiding van de bouwmogelijkheden voldoet aan deze voorwaarden. Er worden op het perceel zelf 6 schuren gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 250 m². Hiervoor is reeds een sloopmelding (2016S0605) inclusief een asbestinventarisatierapport geaccepteerd. De nieuwe schuur wordt op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

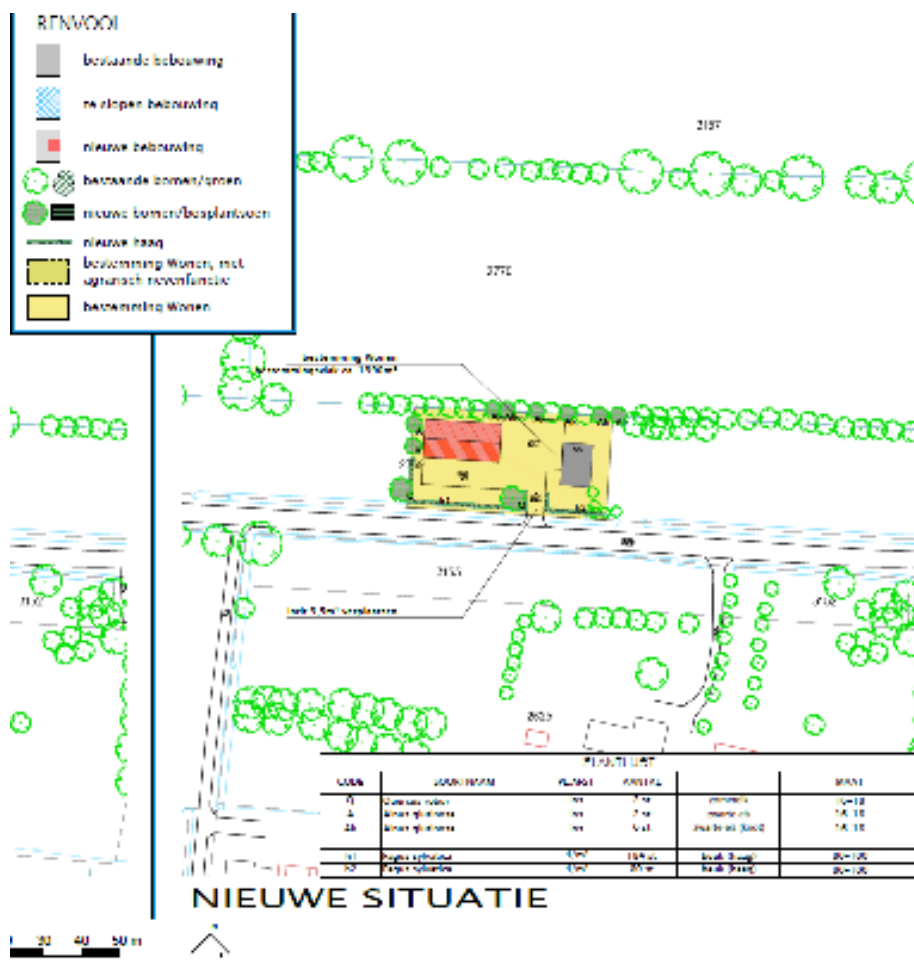
Bij de huidige bestemming kan de huidige oppervlakte aan bijgebouwen (250 m²) volledig worden herbouwd, waarbij er nog een uitbreidingsmogelijkheid bestaat tot 440 m². Met de beoogde bestemmingswijziging worden deze bouwmogelijkheden teruggebracht tot 200 m² en krijgt het perceel een reguliere woonbestemming. Er is bovendien sprake van een aanzienlijke ruimtelijke verbetering. Onder deze omstandigheden vinden wij dat dit plan voldoet aan de uitgangspunten van deze wijzigingsbevoegdheid.

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

De bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Parallel aan de Nieuweweg wordt een beukenhaag (fagus sylvatica, 264 stuks, maat 80-100) aangeplant met twee solitaire zomereiken (quercus robur, maat 16-18). Ten westen van de nieuwbouw wordt de beukenhaag verder doorgezet naar achteren; naast de schuur worden twee zwarte elzen (alnus glutinosa, maat 16-18) aangeplant. De bestaande houtsingel aan de achterzijde van het perceel wordt aangevuld met een zestal knotelzen (alnus glutinosa, maat 16-18). De bomen moeten in het plantseizoen (van 15 november tot 1 april) worden geplant en duurzaam in stand worden gehouden. Afgestorven bomen moeten worden vervangen zodat de rij bomen in stand blijft.

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 Nieuweweg 55 Edeveen

ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingbesluit 2016W1182, Nieuweweg 55 Edeveen