

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W0135

Aanleiding

Aan de Nieuweweg 63 in Ederveen is een kleinschalig agrarische bedrijf gevestigd. Aanvrager wil een deel van de aanwezige opstallen vervangen door één nieuw bouwwerk voor het houden van rundvee. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de nieuwbouw deels buiten het bestaande bouwvlak is gesitueerd. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

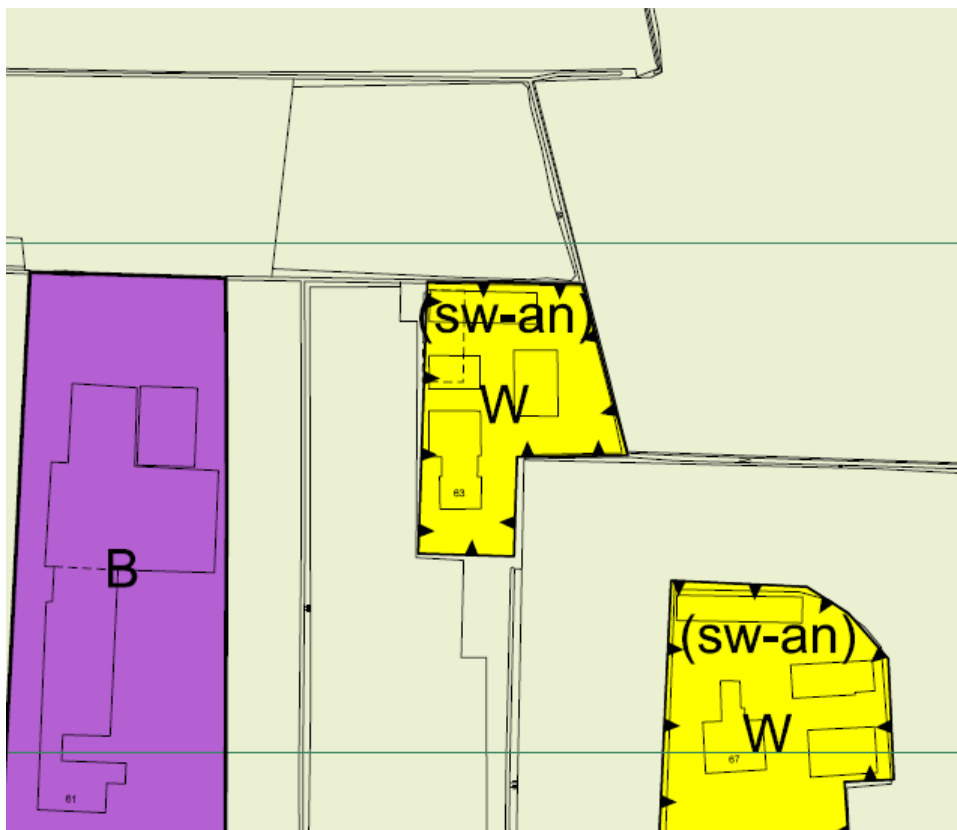
Achtergrond

Het perceel Nieuweweg 63 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt Poelweg - Nieuweweg, op circa 1 kilometer 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 met bijgebouw en een aantal agrarische opstallen. Aanvrager wil enkele oude opstallen slopen en een nieuwe stalruimte bouwen. Voor de noodzakelijke manoeuvreerruimte van het bedrijfsmaterieel is de nieuwbouw op één lijn achter de woning gesitueerd. Hierdoor wordt het bestaande bouwvlak overschreden.

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. In de brief van 7 oktober 2016 (kenmerk 49832) 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.

ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingsbesluit 2016W0135, Nieuweweg 63 Ederveen

Projectafwijkingsbesluit

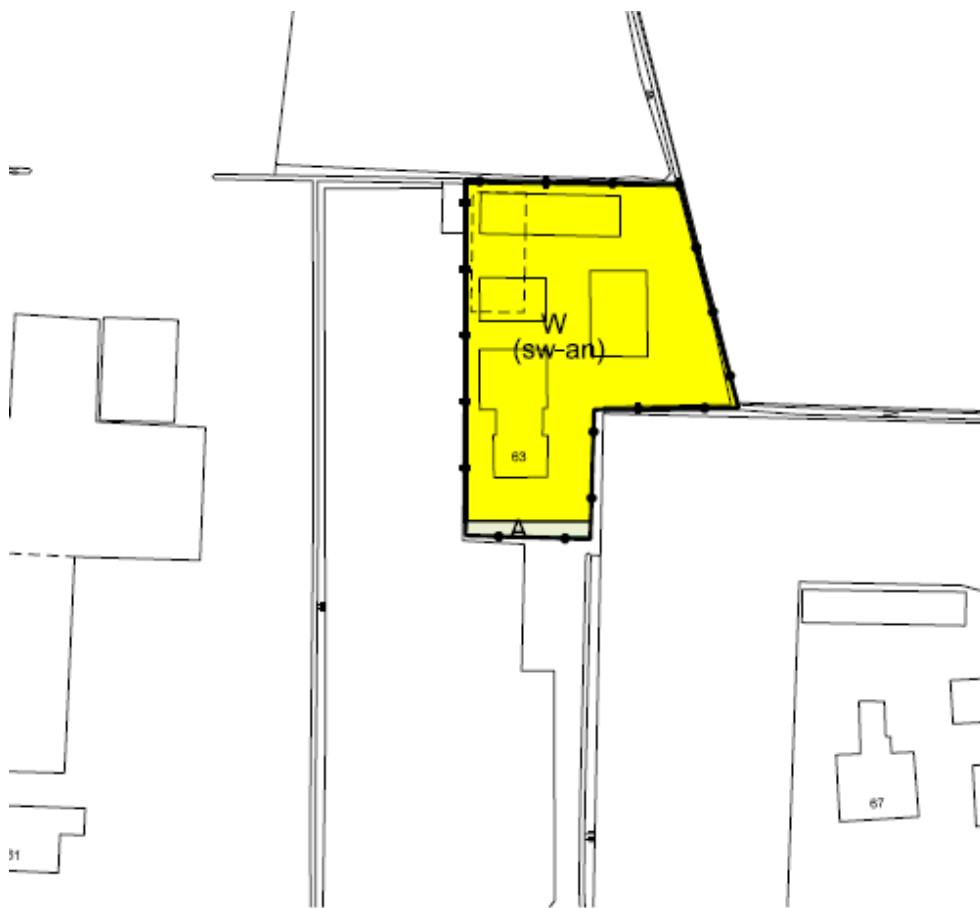
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen van een stalruimte van 147 m², deels buiten het aangegeven 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 op de verbbelding worden aangepast. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is dit toekomstige bouwvlak dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden aangepast. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel blijven onveranderd.



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 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 wijziging van de vorm van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het bouwvlak blijft onveranderd. Het gaat om vervangende nieuwbouw (147 m²) van een stalruimte. De nieuwbouw wordt iets verschoven waardoor er meer ruimte vrijblijft tussen de nieuwe stal en de bestaande bebouwing. Zodoende kan er op het erf makkelijker en veiliger worden gemanoeuvrerd met werktuigen en materialen. De wijziging heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Voor dit verzoek om planwijziging is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het perceel ligt in veenontginningslandschap. Het toevoegen van een haag bij het voorerf, het aanvullen van de elzensingel aan de noordzijde en het in stand houden van aanwezige inheemse beplanting zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning; tevens zijn de nodige voorschriften aan de vergunning verbonden.

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 Nieuweweg 63 in Ederveen

