

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W1383

Aanleiding

Aan de Roekelseweg 5 in Wekerom is een woning aanwezig met daarbij een aantal verouderde opstallen. Aanvrager wil deze opstallen vervangen door één nieuw bouwwerk ten behoeve van een kleinschalig timmer- en montagebedrijf. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de nieuwbouw voor een deel buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt gerealiseerd. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van dat bouwvlak wordt aangepast.

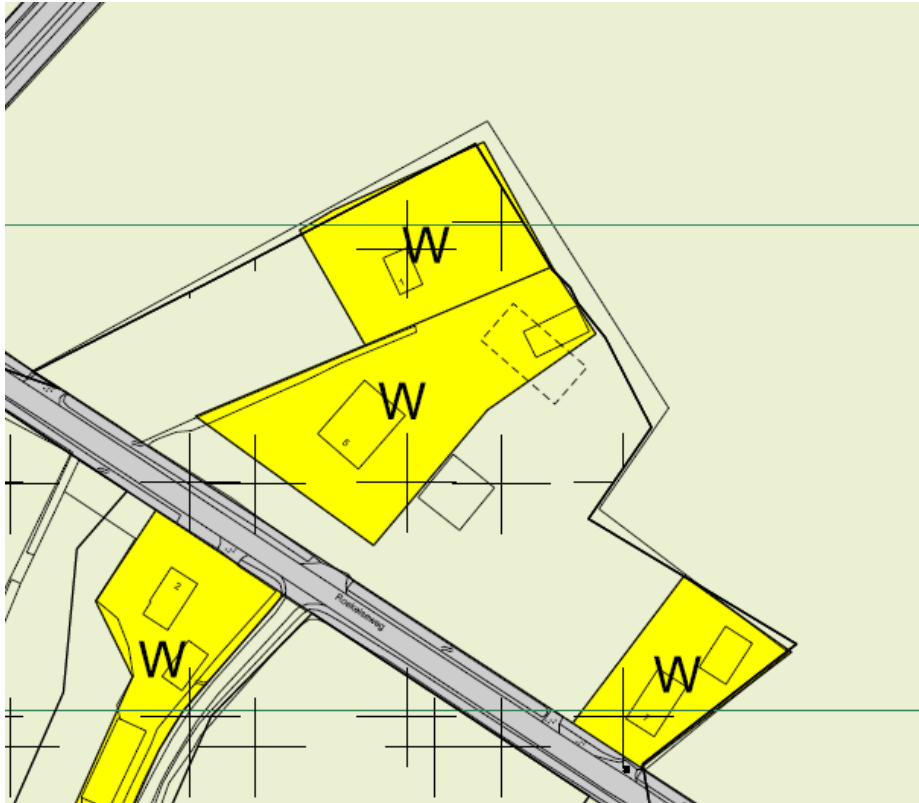
Achtergrond

Het perceel Roekelseweg 5 in Wekerom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Vijfsprongweg en de Edeseweg, zo'n 500 meter ten zuidwesten van Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 4896 en 5809.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Wonen', met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Op het perceel bevinden zich een woning en enkele bijgebouwen. Aanvrager wil alle aanwezige bijgebouwen en overkappingen op het perceel slopen en vervangen door één nieuw bijgebouw. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat de nieuwbouw voor een deel buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd.

Verder wordt gevraagd om een uitbreiding van de totale oppervlakte aan bijgebouwen tot 200 m² en toestemming om het bijgebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten (timmer- en montagebedrijf) 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 vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Voor de overige strijdigheden kent het huidige bestemmingsplan wel een afwijkmogelijkheid 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 21 november 2016 (kenmerk 50791) 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.

Projectafwijklingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijklingsbesluit (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 buiten het bouwvlak, deels ten behoeve van een timmer- en montagebedrijf).

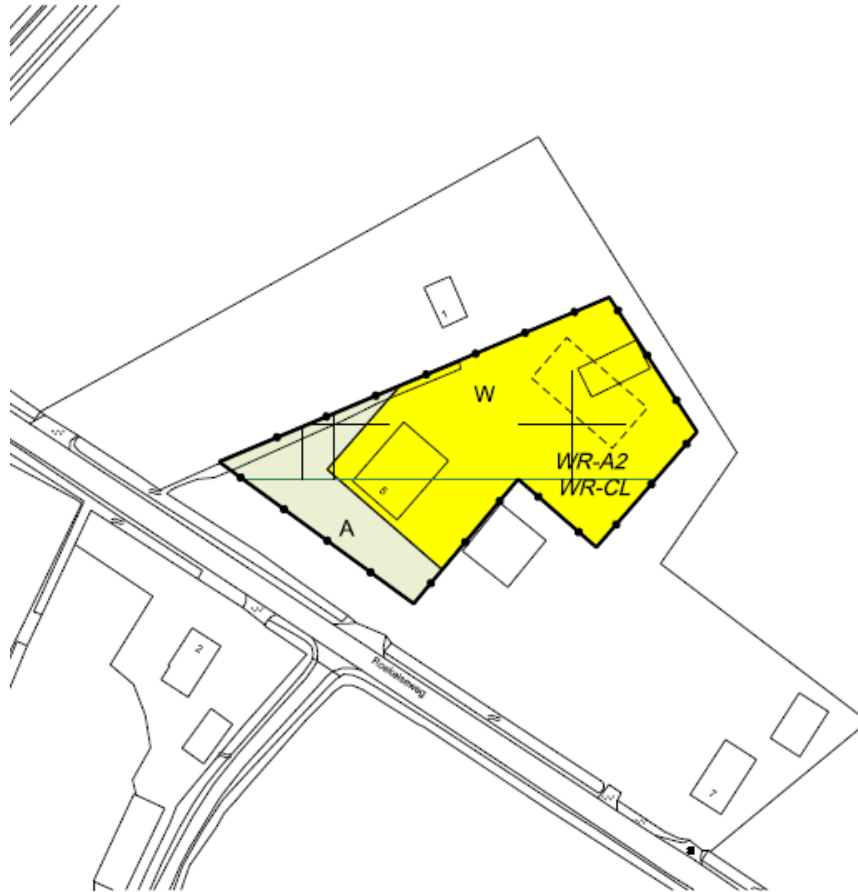
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijklingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij zal de vorm van het bouwvlak worden aangepast en de nadere aanduiding 'maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen' worden toegevoegd. De bestemming van het perceel blijft onveranderd. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijklingsbesluit 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 gebruiksmogelijkheden van het perceel omdat een gewijzigde situering van de bebouwing mogelijk is.

Voor de gewijzigde oppervlakte (vervangende nieuwbouw) en het bedrijfsmatig gebruik kent het huidige bestemmingsplan reeds toereikende afwijkingsmogelijkheden.



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 verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
3. er is sprake 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 vormwijziging is noodzakelijk voor een efficiënt gebruik van de nieuw te bouwen schuur. Het huidige bouwvlak is vrij smal en ligt voor een deel ook vóór de woning, waar feitelijk geen bouw mogelijkheden zijn. Door het aanpassen van de vorm van het bouwvlak kan de bebouwing meer geconcentreerd achter de woning worden gerealiseerd wat vanuit ruimtelijk perspectief positief is. De nieuwbouw wordt bovendien op verantwoorde wijze in de omgeving ingepast. Deze wijziging 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 bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012".

Natuur en Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten geregeld door de Wet natuurbescherming. De planlocatie is zelf geen onderdeel van Natura 2000 gebied, het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Deze beschermde gebieden liggen – mede gelet op het beoogde gebruik van het perceel - op voldoende afstand van de Roekelseweg 5 in Wekerom.

Uit de Nationale Database Flora en Fauna blijkt dat er meerdere recente waarnemingen bekend zijn van steenuilen. Volgens de Quickscan Ecologie van Blom Ecologie d.d. 1 november 2016 (rapport BE/2016/320/r) zijn er op het perceel geen sporen van de steenuil aangetroffen.

ruimtelijke onderbouwing projectafwijakingsbesluit 2016W1383, Roekelseweg 5 Wekerom

ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingsbesluit 2016W1383, Roekelseweg 5 Wekerom