

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W0070

Aanleiding

In het verleden is de woning aan de Broekweg 1-1a in Harskamp (zonder vergunning) uitgebreid en in twee zelfstandige wooneenheden gesplitst. Aanvrager heeft met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vergroten en splitsen van deze woning. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat een woning niet gesplitst mag worden en de maximale inhoud van een woning niet meer dan 660 m³ mag zijn. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de woning de aanduiding “woongebouw” krijgt.

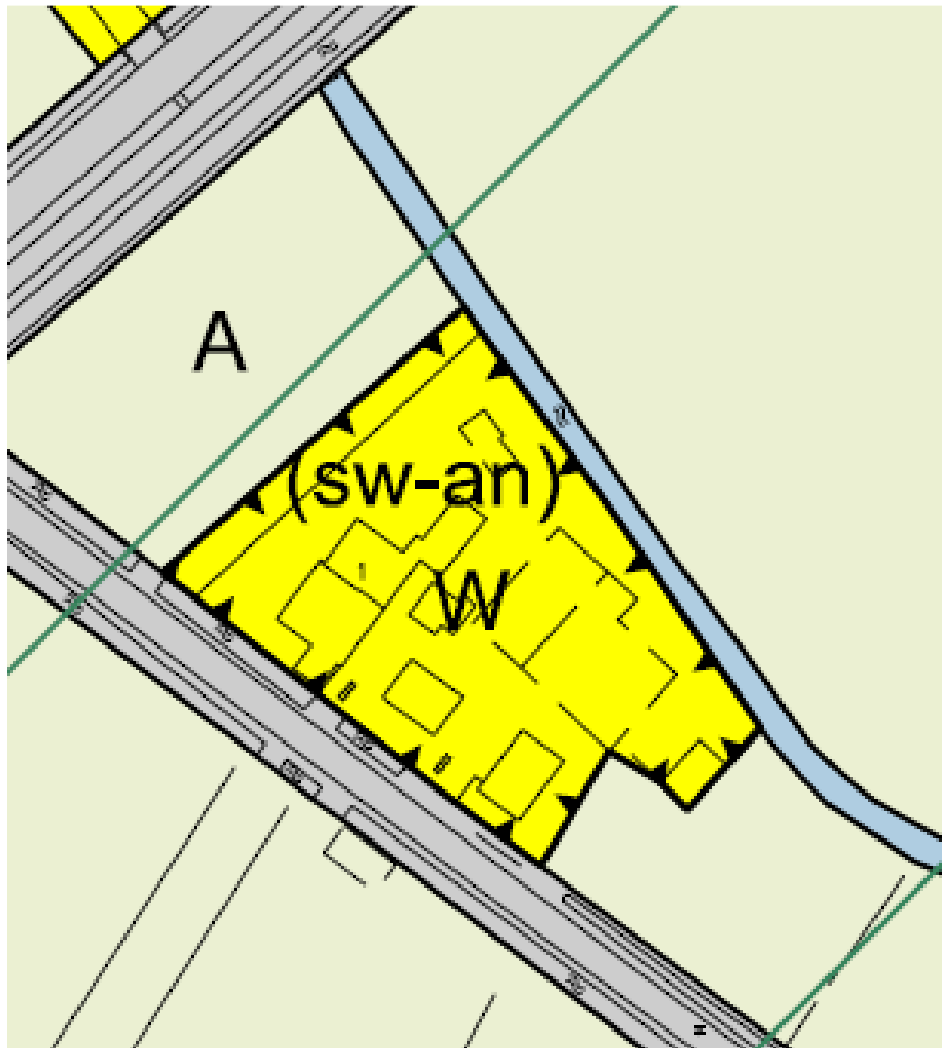
Achtergrond

Het perceel Broekweg 1 - 1a te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Dit perceel ligt in de directe nabijheid van het kruispunt Broekweg – Edeseweg op circa 1,5 kilometer ten westen van de kern van Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummers 1177, 1176, 1286 en 1607.



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 landbouwontwikkelingsgebied.



Huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil alsnog toestemming om de bestaande woning uit te breiden en splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Feitelijk gaat het om een verzoek om de bestaande situatie te legaliseren. Dit is in strijd met de huidige bestemming van het perceel waarbij slechts één woning is toegestaan met een inhoud van 660 m³. 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.

Aanvrager heeft hiervoor een beroep gedaan op het overgangsrecht: de woning zou al vele jaren geleden zijn gesplitst zonder dat hiertegen ooit eerder handhavend is opgetreden. Dit verzoek is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Met de brief van 31 augustus 2015 (kenmerk 30255) is bevestigd dat sprake is van overgangsrecht en zijn de randvoorwaarden voor een 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 uitbreiden en splitsen van de woning).

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 'woongebouw, 880 m³' aan de verbeelding worden 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. Er is voortaan een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) toegestaan met een inhoud van 880 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik 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

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad van Ede de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 (hierna: de Nota) vastgesteld. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden aan de gevraagde bestemmingsplanwijziging medewerking kan worden verleend. Kortgezegd moet worden aangetoond dat sprake is van overgangsrecht (peildatum 19 december 2002) en mag een positieve bestemming niet leiden tot een verdere verstening van het buitengebied.

Aanvrager heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de betreffende woning al vóór 19 december 2002 in twee zelfstandige wooneenheden is gesplitst. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Basisregistratie Personen, WOZ-gegevens en het Kadaster. In combinatie met de door de aanvrager aangeleverde gegevens blijkt dat het pand, inclusief uitbreiding, reeds in 1963 dubbel bewoond was. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal daarom de aanduiding “woongebouw” aan de verbeelding worden toegevoegd. Hiermee wordt een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) mogelijk gemaakt met een inhoud van 880 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”.