

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2015W1336

Aanleiding

Bij de woning aan de Lage Veldweg 5 in Lunteren is een bijgebouw in afwijking van de hiervoor verleende vergunning gebouwd waardoor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen wordt overschreden. Naar aanleiding van een handhavingprocedure heeft initiatiefnemer hiervoor met terugwerkende kracht een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat volgens de planregels niet meer dan 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen op het perceel is toegestaan. Daarom wordt – door de inzet van compenserende sloopmeters - verzocht om deze maximale oppervlakte tot 155 m² te vergroten.

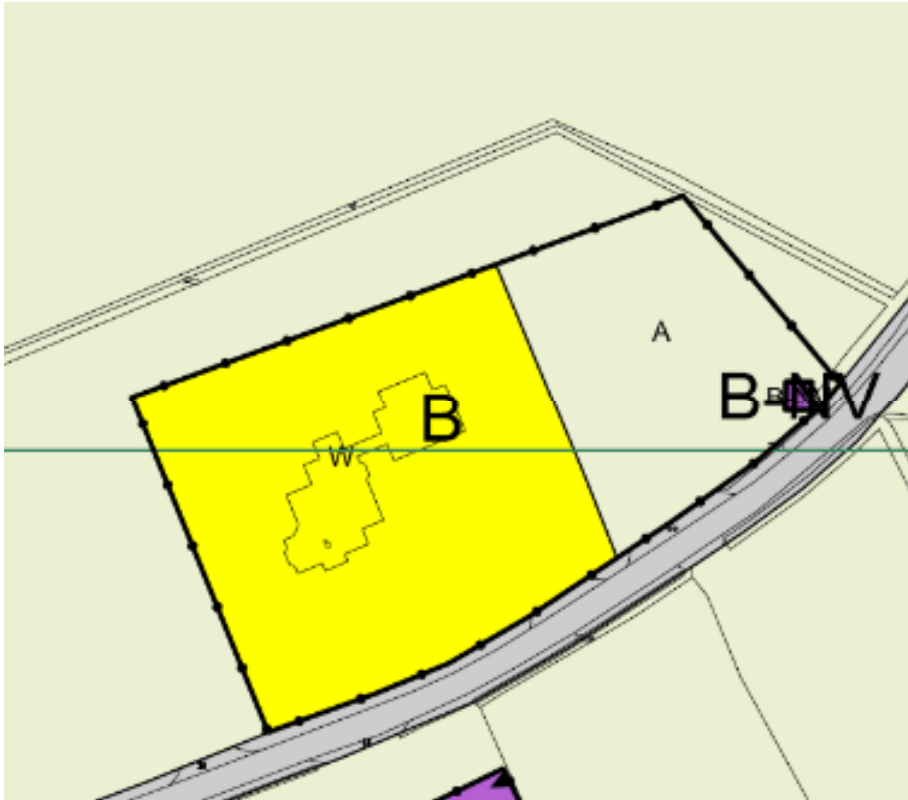
Achtergrond

Het perceel Lage Veldweg 5 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de nabijheid van het kruispunt Lage Veldweg – Meulunterseweg, ca. 1,5 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie B, nummers 1982 en 1983 en sectie H, nummers 2290 en 2455.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan ‘Agrarisch Buitengebied Ede; partiële herziening 2014- 2e ronde’ is het perceel bestemd voor “Wonen”, waarbij een woning met een inhoud van 660 m³ is toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager heeft een bijgebouw op het perceel zonder vergunning uitgebreid en wil daarnaast nog een veranda van 30 m² bouwen. Het gaat dus zowel om een legalisatieverzoek voor een reeds bestaand bouwwerk als om een verzoek om een extra uitbreidingsmogelijkheid voor een nieuw gebouw. Na realisatie van de nieuwbouw zal er in totaal 155 m² aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig zijn op het perceel. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat er niet meer dan 75 m² is toegestaan.

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 maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 4 juli 2016 (kenmerk 48307) 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.

In ruil voor 160 m² aan compenserende sloopmeters van een ander perceel binnen het plangebied wordt de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen uitgebreid tot 155 m². De nieuwbouw wordt door het versterken van de aanwezige beplanting rond het erf op verantwoorde wijze in het landschap ingepast.

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 een uitbreiding van het aanwezige bijgebouw).

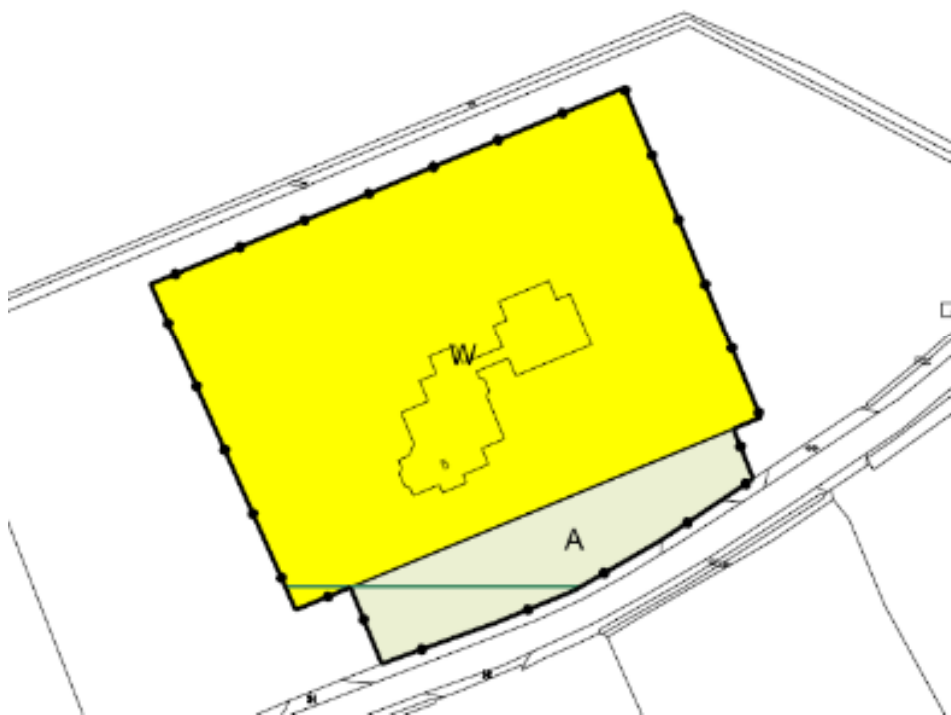
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij wordt de maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen aangepast op de verbeelding. Vanaf de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is er dus binnen het bestaande bouwvlak in totaal 155 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden gewijzigd. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Door deze wijziging veranderen de bestaande bouwmogelijkheden van het perceel. Binnen het bouwvlak zal voortaan bij de woning 155 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan zijn (mits men hiervoor een geldige omgevingsvergunning heeft). De gebruiksmogelijkheden van het perceel 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. 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 aan bijgebouwen te wijzigen:

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:

- de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m² bedragen;
- de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;
- voor elke extra vierkante meter dient twee maal zoveel te worden gesloopt bij een woonbestemming elders in het plangebied;
- in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting elders wordt gerealiseerd;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde uitbreiding van de bouwmogelijkheden vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de in bovenstaand artikel beschreven voorwaarden:

- ✓ er wordt in totaal 155 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt (80 m² extra);
- ✓ het gaat om een reguliere woonbestemming zonder nadere aanduiding;
- ✓ er is in totaal 160 m² aan compenserende sloopmeters ingeleverd; deze zijn afkomstig van de percelen Rijnsteeg 3, 6721 NP in Bennekom (137 m²), Peteweg 10, 6718 TG in Ede (14 m²) en Westenengseweg 10, 6732 GJ in Harskamp (9 m²);
- ✓ het is niet nodig om een afzonderlijke sloopverplichting in de planregels op te nemen; de noodzakelijke sloopwerkzaamheden zijn reeds voltooid;
- ✓ de nieuwbouw wordt op verantwoorde wijze in de omgeving ingepast. Hiervoor is in overleg met de landschapsdeskundige een inrichtingsplan opgesteld;
- ✓ deze wijziging van het bestemmingsplan heeft geen noemenswaardige effecten op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen

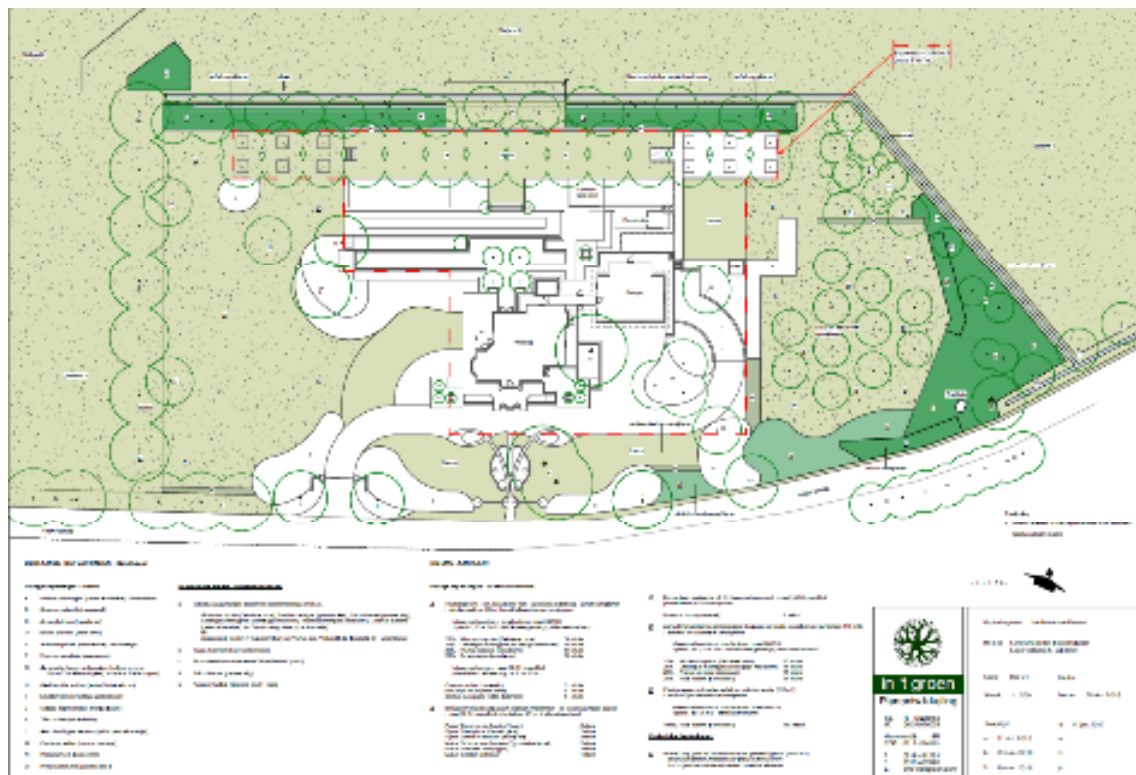
Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Landschappelijke inpassing

De nieuwbouw wordt met een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. De aanwezige beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd, overtollige verharding wordt verwijderd en er wordt een flinke hoeveelheid nieuwe beplanting aangebracht:

- aan de achterzijde van het perceel wordt een houtsingel (omvang 370 m²) van inheemse heesters, maat 80/100 aangeplant, bestaande uit 50 stuks Gelderse roos, 50 stuks eenstijlige meidoorn, 50 stuks sleedoorn en 50 stuks hondsroos. Deze houtsingel wordt verder aangevuld met 5 zomereiken, 5 ruwe berken en 5 wilde lijsterbessen, maat 12/14.
- aan de oostzijde van het perceel wordt alle verharding verwijderd en wordt een gemengde hoogstam-fruitboomgaard aangelegd van tenminste 11 bomen, maat 12/14, plantafstand 7 m.
- ten westen van het perceel wordt een rij zomereiken aangeplant (7 stuks, maat 14/16, onderlinge plantafstand 9,5 meter.
- de niet-streekeigen beplanting op het perceel (conifeer, pluimhortensia en laurierkers) wordt volledig verwijderd.
- de reeds aanwezige beplanting wordt verder aangevuld met 15 stuks Gelderse roos, 15 stuks eenstijlige meidoorn, 15 stuks sleedoorn en 15 stuks hondsroos, alle maat 80/100.
- de asfaltverharding aan de voorzijde van het perceel wordt volledig verwijderd en vervangen door een bosplantsoen (maat 80/100) van 150 stuks hondsroos (ca. 210 m²).
- het grasland aan weerszijden van het perceel (ca. 2880 m²) bestaat uit ruig gras dat niet meer dan 2 á 3x per jaar verschralend gemaaid wordt.

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 Lage Veldweg 5 in Lunteren

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2015W1341

Aanleiding

Bij de woning aan de Lage Veldweg 5 in Lunteren is voor de inrichting van een tuin zonder voorafgaande vergunning beplanting verwijderd, een watergang verlegd, grond vergraven en verharding aangebracht. Naar aanleiding van een handhavingprocedure heeft initiatiefnemer hiervoor met terugwerkende kracht een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de betreffende grond een agrarische bestemming heeft; de bij een woning behorende bijgebouwen, tuin en overige voorzieningen moeten in principe binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Daarom wordt verzocht om de vorm van het bouwvlak aan te passen.

Achtergrond

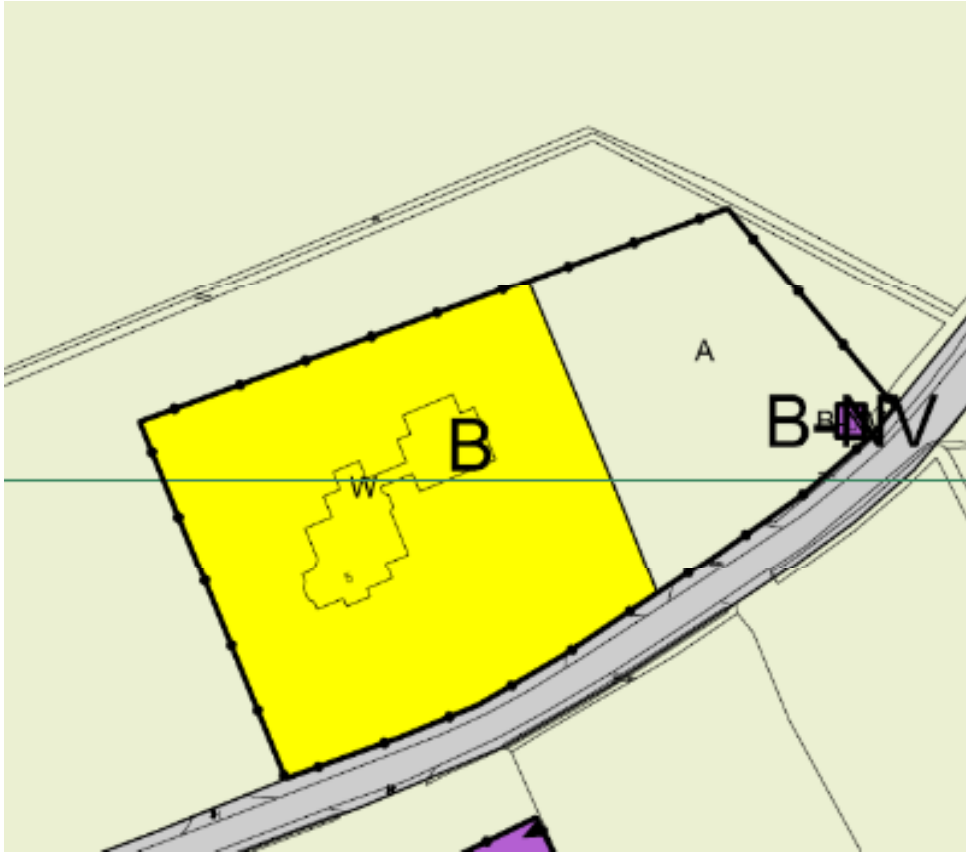
Het perceel Lage Veldweg 5 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de nabijheid van het kruispunt Lage Veldweg – Meulunterseweg, ca. 1,5 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie B, nummers 1982 en 1983 en sectie H, nummers 2290 en 2455.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede; partiële herziening 2014- 2e ronde' is het perceel bestemd voor 'Agrarisch' zonder concrete bouwmogelijkheden. Het bijbehorende perceel heeft de bestemming 'Wonen', waarbij een woning met een inhoud van 660 m³ is toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.

Voor de uitbreiding van de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen via compenserende sloopmeters is een ander verzoek in procedure (2015W1336). De beoordeling van beide verzoeken is zorgvuldig gecoördineerd, zodat beide ontwikkelingen volledig op elkaar aansluiten.



fragment huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager heeft zonder vergunning een deel van het perceel achter zijn woning afgegraven en daarbij een watergang verlegd, en beplanting verwijderd. Ook is er op diverse plaatsen rond de woning verharding aangebracht. Feitelijk gaat het dus om een legalisatieverzoek. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat aan de woonbestemming gerelateerde bouwwerken en voorzieningen in beginsel binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gerealiseerd moeten worden.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- uitvoeren van een werk of werkzaamheden, 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 bestemmingsvlak wordt veranderd.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 4 juli 2016 (kenmerk 48307) is aangegeven dat het wijzigen van de vorm van het bestemmingsvlak past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Het merendeel van de aanwezige verharding wordt verwijderd en ook de niet-streekeigen beplanting verdwijnt. Hiervoor in de plaats wordt fors geïnvesteerd in de versterking van de groene omzoming van het perceel.

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 realiseren van een tuin met toebehoren op grond met een agrarische bestemming).

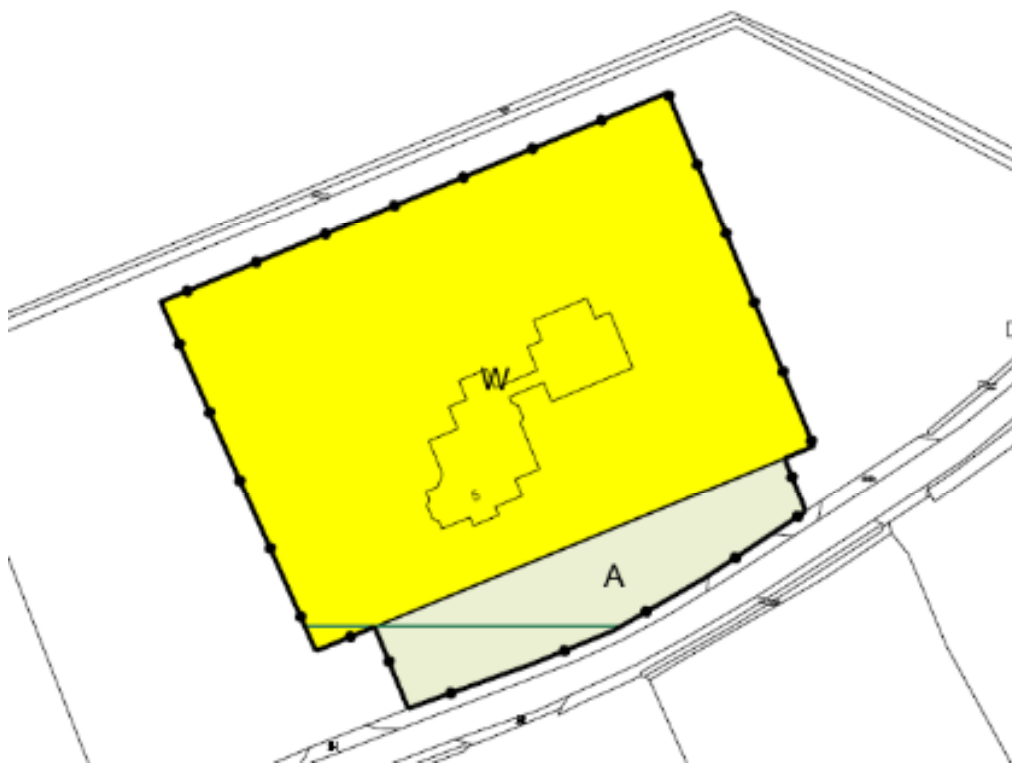
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij wordt de vorm van het bouwvlak aangepast op de verbeelding. Vanaf de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit kan er dus binnen dit nieuwe bestemmingsvlak dus een tuin met toebehoren worden aangelegd.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden gewijzigd. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel niet. Alleen de mogelijke situering van bebouwing, verharding of tuin wordt hierdoor gewijzigd.



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. 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 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 gewenste vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De vormwijziging is noodzakelijk om de gewenste inrichting van de tuin bij de woning te kunnen realiseren. Door een deel van het bestemmingsvlak vóór de woning te verwijderen en aan de achterzijde van het erf toe te voegen wordt aangesloten bij de ruimtelijke uitgangspunten van dit bestemmingsplan: bij voorkeur bouwen op ruime afstand van een openbare weg en bijgebouwen e.d. bij voorkeur achter het hoofdgebouw. De omvang van het bouwvlak blijft gelijk en bij de inrichting van het perceel is nadrukkelijk rekening gehouden met het omringende landschap. De vormwijziging heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen.

Landschappelijke inpassing

Het nieuwe erf wordt met een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. De aanwezige beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd, overtoollige verharding wordt verwijderd en er wordt een flinke hoeveelheid nieuwe beplanting aangebracht:

- aan de achterzijde van het perceel wordt een houtsingel (omvang 370 m²) van inheemse heesters, maat 80/100 aangeplant, bestaande uit 50 stuks Gelderse roos, 50 stuks eenstijlige meidoorn, 50 stuks sleedoorn en 50 stuks hondsroos. Deze houtsingel wordt verder aangevuld met 5 zomereiken, 5 ruwe berken en 5 wilde lijsterbessen, maat 12/14.
- aan de oostzijde van het perceel wordt alle verharding verwijderd en wordt een gemengde hoogstam-fruitboomgaard aangelegd van tenminste 11 bomen, maat 12/14, plantafstand 7 m.
- ten westen van het perceel wordt een rij zomereiken aangeplant (7 stuks, maat 14/16, onderlinge plantafstand 9,5 meter).
- de niet-streekeigen beplanting op het perceel (conifeer, pluimhortensia en laurierkers) wordt volledig verwijderd.
- de reeds aanwezige beplanting wordt verder aangevuld met 15 stuks Gelderse roos, 15 stuks eenstijlige meidoorn, 15 stuks sleedoorn en 15 stuks hondsroos, alle maat 80/100.
- de asfaltverharding aan de voorzijde van het perceel wordt volledig verwijderd en vervangen door een bosplantsoen (maat 80/100) van 150 stuks hondsroos (ca. 210 m²).
- het grasland aan weerszijden van het perceel (ca. 2880 m²) bestaat uit ruig gras dat niet vaker dan 2 á 3x per jaar verschralend gemaaid wordt.

ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingsbesluit 2015W1341, Lage Veldweg 5 Lunteren