

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2015W1985

Aanleiding

In het verleden is de buitenopslag en daarbij behorende verharding op het perceel Westenengerdijk 39 in Harskamp gaandeweg steeds verder uitgebreid zonder vergunning. Naar aanleiding van een handhavingprocedure (kenmerk 2015H0291) heeft initiatiefnemer nu met terugwerkende kracht alsnog hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de betreffende buitenopslag buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd. Daarom wordt verzocht om een aanpassing van de vorm van het bestemmingsvlak zodat alle aanwezige verharding (en buitenopslag) binnen dat vlak komt te liggen.

Achtergrond

Het perceel Westenengerdijk 39 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de directe nabijheid van de kruispunten met de Heersweg en de Maatweg, ca. 1 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummers 2536, 2603, 2771, 2928 en 2929.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Bedrijf”, waarbij twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de buitenopslag bij zijn bedrijf. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat deze buitenopslag buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (aanleg van verharding), 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 zodat alle aanwezige bebouwing en verharding weer binnen dat vlak is gesitueerd.

Aanvrager heeft hiervoor een beroep gedaan op het overgangsrecht: een deel van de aanwezige buitenopslag zou al vele jaren aanwezig zijn geweest, in ieder geval vóór de peildatum van 23 juni 2011. Dit verzoek is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Met de brief van 9 september 2015 (kenmerk 32267) is bevestigd dat deels sprake is van overgangsrecht en zijn de randvoorwaarden voor een bestemmingsplanwijziging geformuleerd. De meer recentere buitenopslag wordt volledig verwijderd; het nieuwe bestemmingsvlak geeft de begrenzing van de buitenopslag weer. De buitenopslag wordt onder meer door de aanleg van een grondwal met beplanting 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 de uitbreiding van de verharding en buitenopslag buiten het bestaande bouwvlak).

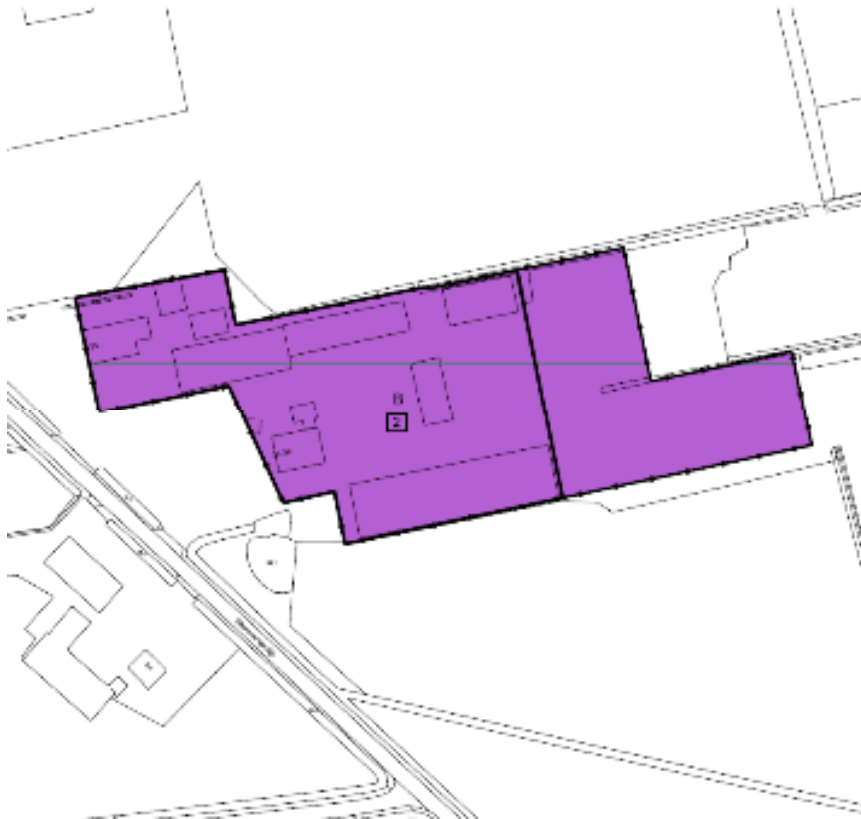
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

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 bestemmingsvlak op de verbeelding worden aangepast. 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 *gebruiksmogelijkheden* van het perceel. Binnen het aangepaste *bestemmingsvlak* is voortaan verharding en buitenopslag mogelijk (mits men hiervoor een geldige omgevingsvergunning heeft). De bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd: de vergunde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing met daarbij twee bedrijfswoningen (elk 660 m³) met elk in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Bouwen is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.



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 4.8.1. van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden:

4.8.1 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 gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

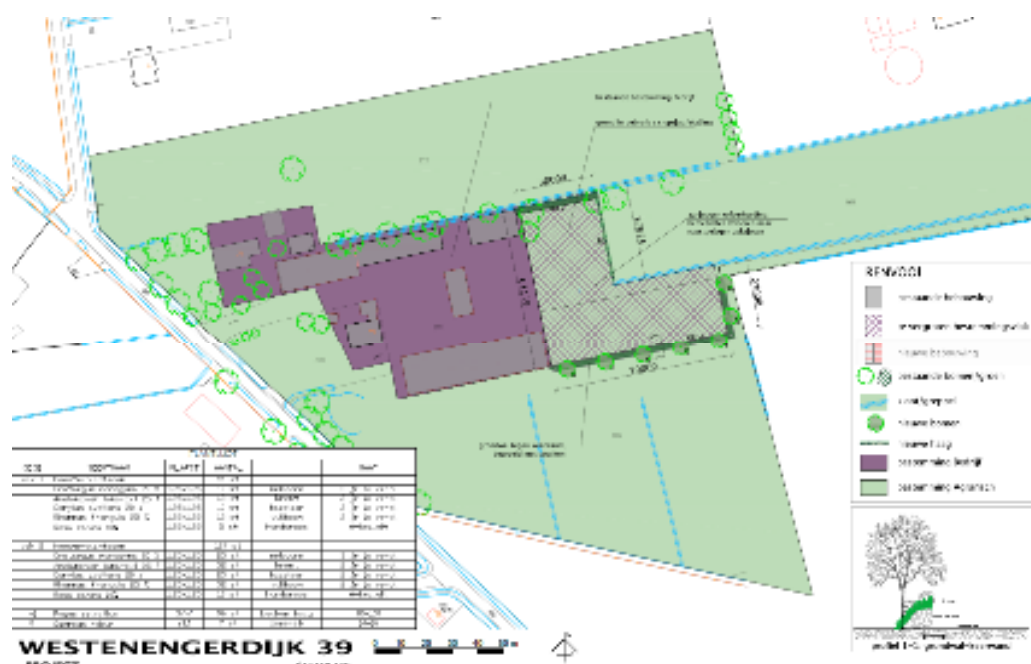
De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het vlak blijft gelijk. Door de beoogde vormwijziging wordt alle aanwezige bebouwing en verharding weer binnen het bouwvlak gebracht. Het gaat om een loonwerkbedrijf waarbij flinke buitenopslagmogelijkheden noodzakelijk zijn voor een verantwoorde bedrijfsvoering. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Landschappelijke inpassing

De buitenopslag wordt door een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast, waardoor bovendien de opslag niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Aan de zuidoostzijde van het terrein wordt een grondwal van twee meter hoog aangelegd met een heesterplantsoen (meidoorn, krent, hazelaar, vuilboom, hondsroos, totaal 127 stuks) waarbij 7 zomereiken worden aangeplant. Aan de noordoostzijde van het perceel zal de buitenopslag grotendeels worden afgeschermd door een beukenhaag (96 stuks). Ook langs de meest noordelijke perceelsgrens wordt de uitbreiding van het opslagterrein voorzien van een heesterplantsoen zoals hiervoor omschreven. Reeds aanwezige bomen blijven gehandhaafd.

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 Westenerdijk 39 in Harskamp