

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W0389

Aanleiding

Aan de Zonneoordlaan naast nr. 7a in Ede is al vele jaren een kleinschalig tuincentrum annex hoveniersbedrijf aanwezig. Het bedrijf bestaat uit teeltgronden met een aantal kleine bouwwerken en een beperkte hoeveelheid verharding. Initiatiefnemer wil alle aanwezige opstallen slopen en vervangen door één nieuw bouwwerk (150 m²) ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat het perceel een agrarische bestemming heeft zonder directe bouw mogelijkheden. Er kan alleen vergunning verleend worden voor een bescheiden gebouw ten dienste van die bestemming. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij het perceel een specifieke aanduiding voor het hoveniersbedrijf en de bijbehorende teeltondersteunende voorzieningen krijgt.

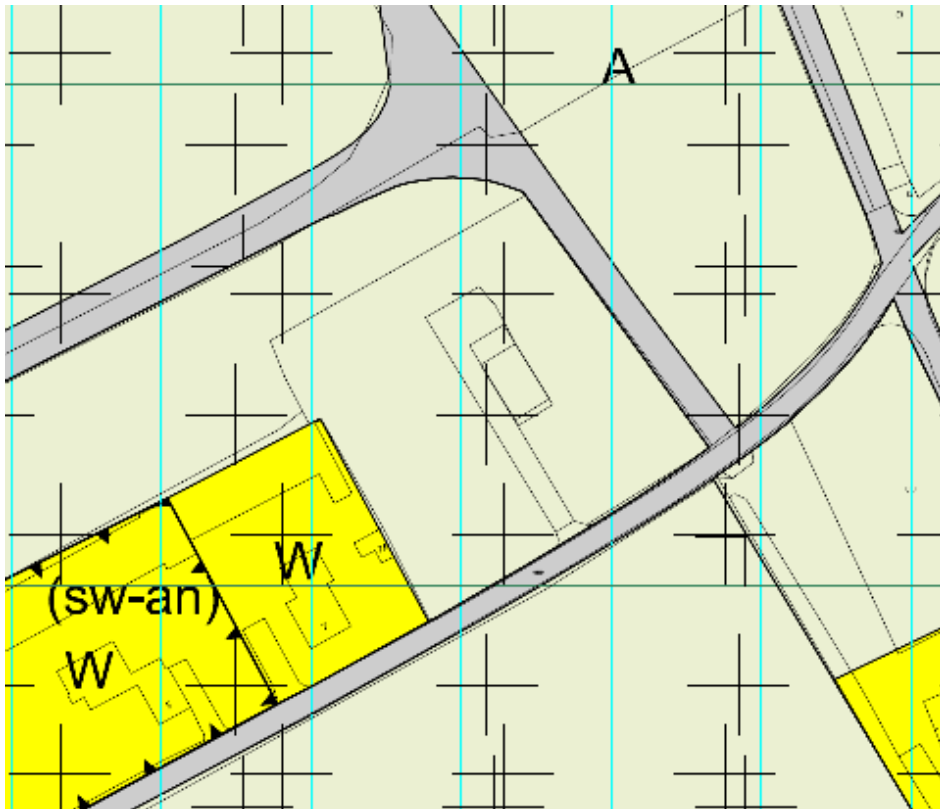
Achtergrond

Het betreffende perceel ligt naast het adres Zonneoordlaan 7-7a in Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt Doesburger Molenweg - Zonneoordlaan, zo'n 800 meter ten noorden van de bebouwde kom van Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1936.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor "Agrarisch (zonder bouw mogelijkheden)" met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Het perceel wordt momenteel gebruikt voor een tuincentrum annex hoveniersbedrijf inclusief bescheiden detailhandel. Het grootste deel van de grond is in gebruik voor het telen van gewassen. De nieuwe eigenaar van het perceel wil het tuincentrum en detailhandelactiviteiten staken en het hoveniersbedrijf op een toekomstbestendige wijze voortzetten. Daartoe wil hij alle aanwezige bebouwing slopen en vervangen door één bescheiden gebouw (stekruimte, stalling materieel en opslag). Dit is in strijd met de huidige bestemming van het perceel waarbij de gronden alleen voor agrarische doeleinden gebruikt mogen worden en er geen gebouwen zijn 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 bestemming van het perceel wordt aangepast.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 16 oktober 2016 (kenmerk 40077) 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.

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 bouw van een bedrijfsgebouw van 150 m² ten behoeve van een hoveniersbedrijf en het plaatsen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen).

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt waarom 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.

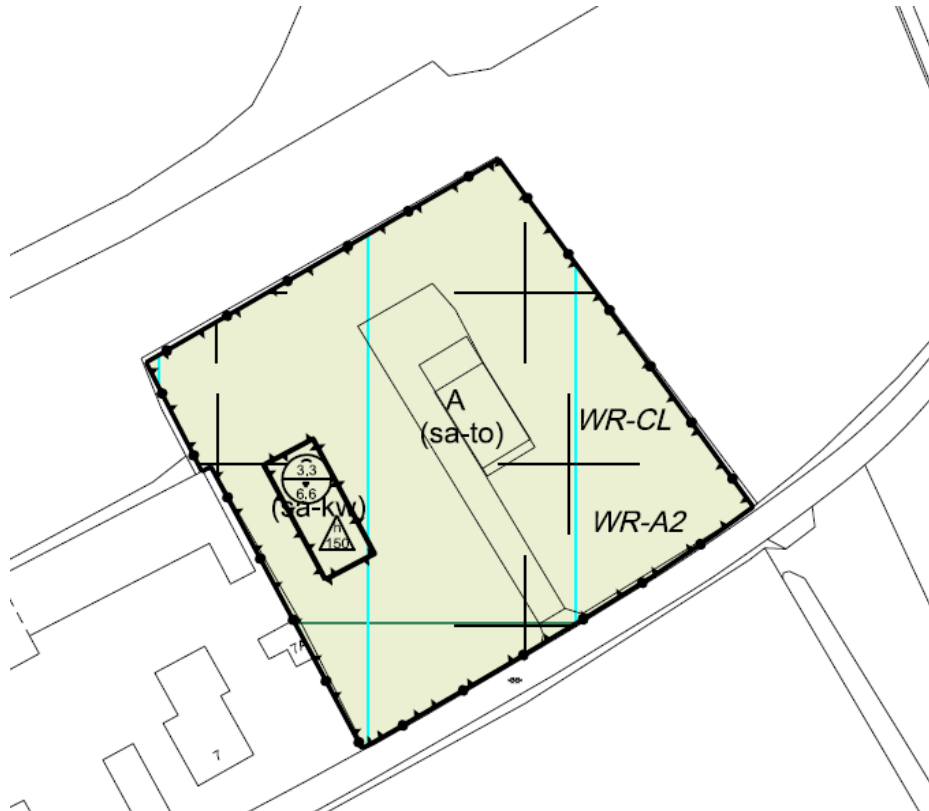
Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij zal een aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan' aan de verbeelding worden toegevoegd. Hiermee wordt het plaatsen van tijdelijke tunnelkassen en andere groeibegleidende systemen mogelijk gemaakt. Verder wordt een bescheiden bouwvlak met de specifieke aanduiding 'hoveniersbedrijf' op de verbeelding opgenomen. Hierdoor kan een bescheiden bedrijfsgebouw (oppervlakte 150 m², goot- en nokhoogte 3,30 resp. 6,60 meter) voor het hoveniersbedrijf worden gerealiseerd.

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 levert ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingsbesluit 2016W0389, Zonneoordlaan naast nr. 7a Ede

geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen op. Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. Er kan – binnen het aangegeven bouwvlak - een bedrijfsgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. De omliggende gronden worden voor een klein deel verhard voor de ontsluiting van de nieuwbouw en enkele parkeerplaatsen voor personeel en leveranciers. Voor het overige zal het terrein worden gebruikt voor het kweken van planten. Het telen van houtige gewassen is niet toegestaan.



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

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 4 juli 1994) en mag een positieve bestemming niet leiden tot een verdere verstening van het buitengebied.

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het betreffende terrein al sinds 1960 gebruikt wordt voor een kwekerij / hoveniersbedrijf inclusief verkoopactiviteiten. In de loop der jaren zijn hiervoor enkele kleine bouwwerken opgericht. Dit wordt bevestigd door het archiefonderzoek en een vergelijking van luchtfoto's. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zullen de bestaande activiteiten – voor zover aangevraagd – positief worden bestemd door de nadere aanduiding 'kwekerij' aan de verbeelding toe te voegen, inclusief een bescheiden bouwvlak. Hierdoor wordt een flinke ruimtelijke verbetering mogelijk gemaakt: alle bestaande opstallen worden volledig gesloopt, inclusief overtollige verharding. Hiervoor in de plaats komt één nieuw bedrijfsgebouw van bescheiden afmeting met alleen de noodzakelijke verharding. De bedrijfsactiviteiten worden op zorgvuldige wijze in het bestaande landschap ingepast. De verkoopactiviteiten worden geheel beëindigd.

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

Ecologie

Vanwege de mogelijke gevolgen van de gevraagde ontwikkeling voor de aanwezige natuurwaarden (flora en fauna) is op 11 november 2016 een Quickscan Ecologie uitgevoerd door Blom Ecologie (kenmerk: 2016/331/r). Hieruit blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan mogelijk beschermde diersoorten voorkomen. *"Het plangebied heeft in de huidige situatie aannemelijk geen betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Gedurende de werkzaamheden kan rugstreeppad de planlocatie bevolken. Vleermuizen maken mogelijk incidenteel gebruik van de planlocatie als foerageergebied. Het terrein wordt mogelijk gebruikt door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De vegetatie en opstallen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels."*

De sloop van de bestaande opstallen, de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing en het herinrichten van het overige terrein leiden niet tot de aantasting van beschermde natuurwaarden en/of gebieden. Tijdens de werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden voor rugstreeppadden, vleermuizen en algemene broedvogels. Mits de juiste maatregelen worden getroffen kunnen effecten echter worden voorkomen. Hiervoor worden de noodzakelijk voorwaarden (compenserende en/of mitigerende maatregelen) aan de omgevingsvergunning verbonden. De mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Landschap

Mede omdat het perceel onderdeel uitmaakt van een waardevol cultuurhistorisch landschap is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bedrijf noodzakelijk. De bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Parallel langs de Zonneoordlaan wordt een beukenhaag aangelegd van ca. 54 meter lang (340 stuks *Fagus Sylvatica*, maat 60/100). Ook aan de westzijde van het perceel, parallel langs de perceelgrens met Zonneoordlaan 7a Ede wordt een beukenhaag aangeplant (444 stuks *Fagus Sylvatica*, maat 60/100) die de buitenopslag ook aan de achterzijde volledig afschermt. De aanplant van bomen is in dit geval niet toegestaan omdat dat ten koste gaat van de openheid van de eng. Om die reden is het telen van houtige gewassen ook niet toegestaan.

Een en ander is uitgewerkt in een inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. Hiervoor zijn ook enkele extra voorschriften aan de vergunning verbonden.



PLANTLIJST					
CODE	SOORTNAAM	PLAFST	AANTAL		MAAT
T	Tilia pallida	8,0m ¹	7 st	leilinde	14-12
h1	Fagys sylvatica	6/m ¹	360 st	beuk (haag)	80-100
h2	Fagys sylvatica	6/m ¹	84 st	beuk (haag)	80-100
h3	Fagys sylvatica	6/m ¹	340 st	beuk (haag)	80-100

landschappelijke inpassing Zonneoordlaan bij 7a Ede

Op het terrein aan de Zonneoordlaan 7a is op dit moment een kwekerij met detailhandel en hoveniersbedrijf gevestigd, en staan er enkele gebouwen voor stalling machines, stekruimte en opslag alsmede een tunnelkas. Hieronder wordt de aanleiding en een verzoek omschreven.

Historie voor 1960 :

Henk Schut was op locatie Zonneoordlaan 7a te Ede reeds voor 1960 gevestigd met een kwekerij van planten en struiken, daarnaast was er op deze locatie planten en andere tuin gerelateerde behoeften verkocht.

1960 :

Vanaf ca 1960 tot 1983 is dit bedrijf voortgezet door Rocco en Hendrik Schut in ongewijzigde vorm, dus kweek en detailhandel van genoemde zaken.

Daarnaast zijn er in de loop der jaren enkele gebouwen geplaatst om de stalling, opslag, kantine en detailhandel onder te brengen en is er in deze jaren een elektra en telefoon aansluiting gemaakt op het bedrijf.

1983 :

Jan Brouwer neemt het bedrijf over en zet de kweek en detailhandel voort, daarnaast is hij dealer van Rebedex (tuin)producten en heeft hij een hoveniersbedrijf ook ter plaatse gevestigd.

2014 :

Steven Brouwer neemt het bedrijf van zijn oom (Jan Brouwer) over als tuincentrum met opstallen en heeft vaste openingdagen voor de detailhandel.

Verzoek :

Het terrein behoeft een opknapbeurt om beter in het landelijke karakter van de omgeving te passen, daarnaast is er een aandachtspunt dat de kweek, detailhandel en tuincentrum al ruim voor 1995 aanwezig waren en dus gelegaliseerd zouden moeten worden.

Om tot een oplossing te komen is er overleg geweest met het planatelier oa op 11.01.2016 en een voorstel besproken om tot de volgende verbetering en legalisering te komen :

- Opheffen van het tuincentrum.
- Opheffen detailhandel.
- Slopen van alle bebouwing op het terrein.
Het behouden van een hoveniersbedrijf ter plaatse met de tunnelkas.
Een net gebouw van maximaal 150 M2 te bouwen als vervanging en ten dienste van het hoveniers bedrijf.
- De bestemming SA-TO op het perceel te leggen.

Graag zien wij een positieve beoordeling tegemoet, zodat ook dit deel van het buitengebied een