

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W2916

Aanleiding

Aan de Kievitsmeent 1 in Ede is een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf (tegелzetbedrijf) gevestigd. Men heeft een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing vervangen en uitgebreid zonder voorafgaande omgevingsvergunning. Naar aanleiding van een handhavingprocedure heeft men hiervoor alsnog een vergunning aangevraagd. Omdat het perceel een reguliere woonbestemming heeft is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan (zowel voor wat betreft de oppervlakte aan bebouwing als het gevraagde bedrijfsmatige gebruik). Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk waarbij het perceel een bedrijfsbestemming krijgt.

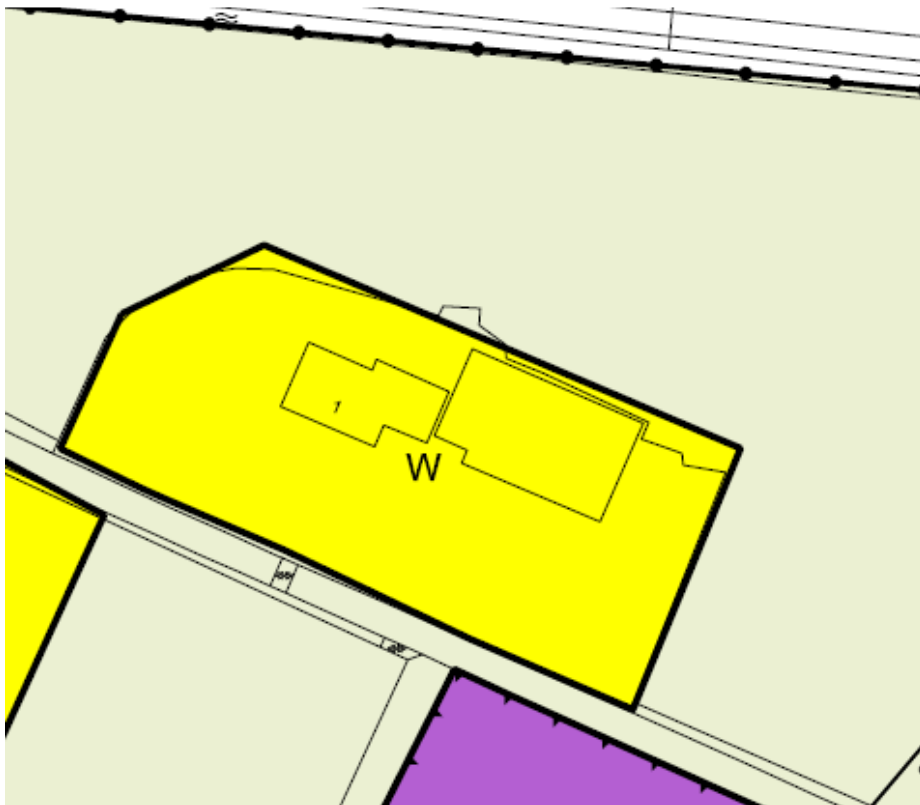
Achtergrond

Het perceel Kievitsmeent 1 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt Rijksweg N224 - Meikade - Kievitsmeent, circa 1,2 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie F, nummer 2337.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan “Ede-West 2009” is het perceel bestemd voor “Wonen”, waarbij er - naast een woning van 660 m³ - in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik is toegestaan.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil de huidige situatie (bebouwing en gebruik) legaliseren. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat dit niet in overeenstemming is met de woonbestemming van het perceel. de nieuwbouw gedeeltelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- het 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 veranderd, zodat bedrijfsmatig gebruik is toegestaan.

Uit onderzoek is gebleken dat het perceel bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan niet de juiste bestemming heeft gekregen. Voorheen was op deze locatie - met geldige vergunning - een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Het perceel was destijds ook bestemd als 'Landbouwhulpbedrijf'. In het huidige bestemmingsplan is deze bestemming per abuis gewijzigd in een woonbestemming. Met deze planwijziging wordt die omissie ambtshalve hersteld.

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 bouwen en gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten).

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) 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.

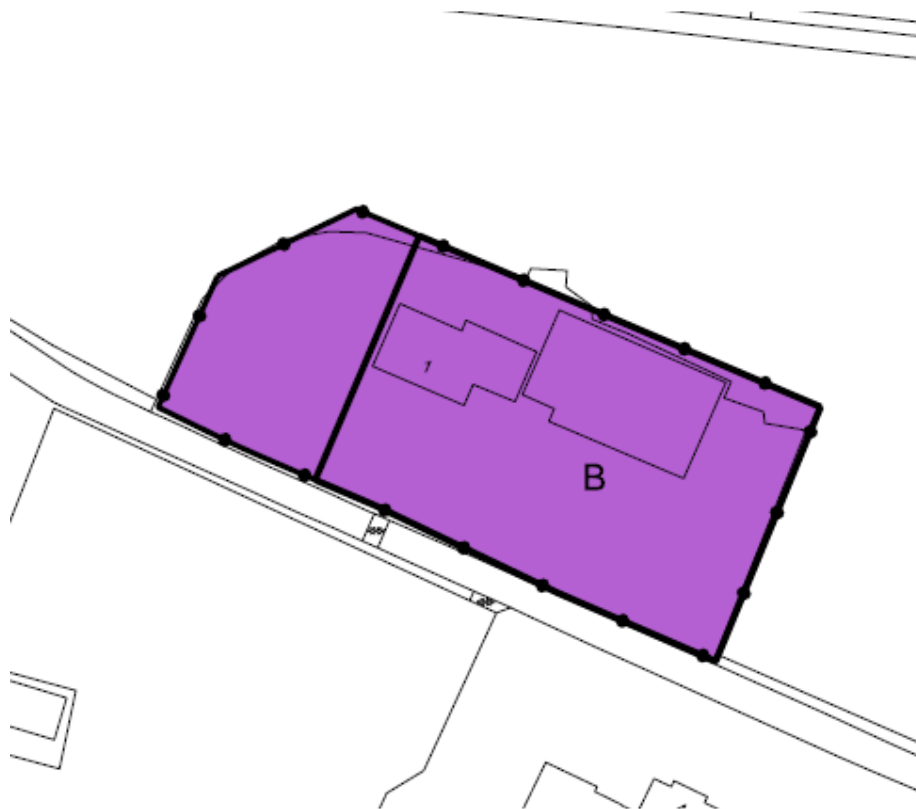
Conclusie

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 bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. In het toekomstige bestemmingsplan heeft het perceel weer net als voorheen een bedrijfsbestemming. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is in totaal 300 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan voor één bedrijf in de milieucategorie 1-2. Daarnaast is één bedrijfswoning (maximale inhoud 660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

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. Daarbij is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de eerdere bestemming van het perceel en de diverse bedrijfsbestemmingen van de omliggende percelen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan