

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W1509

Aanleiding

Het perceel Hoofdweg 205-207 te Ederveen heeft een woonbestemming waarbij twee vrijstaande woningen zijn toegestaan. Voor deze woningen zijn specifieke bouwvlakken op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding opgenomen. Deze vlakken zijn betrekkelijk dicht bij elkaar gesitueerd. Initiatiefnemer zou graag een nieuwe woning op een iets andere plaats willen bouwen waardoor er wat meer ruimte tussen beide woningen ontstaat. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de locatie van het bouwvlak voor de woning wordt aangepast.

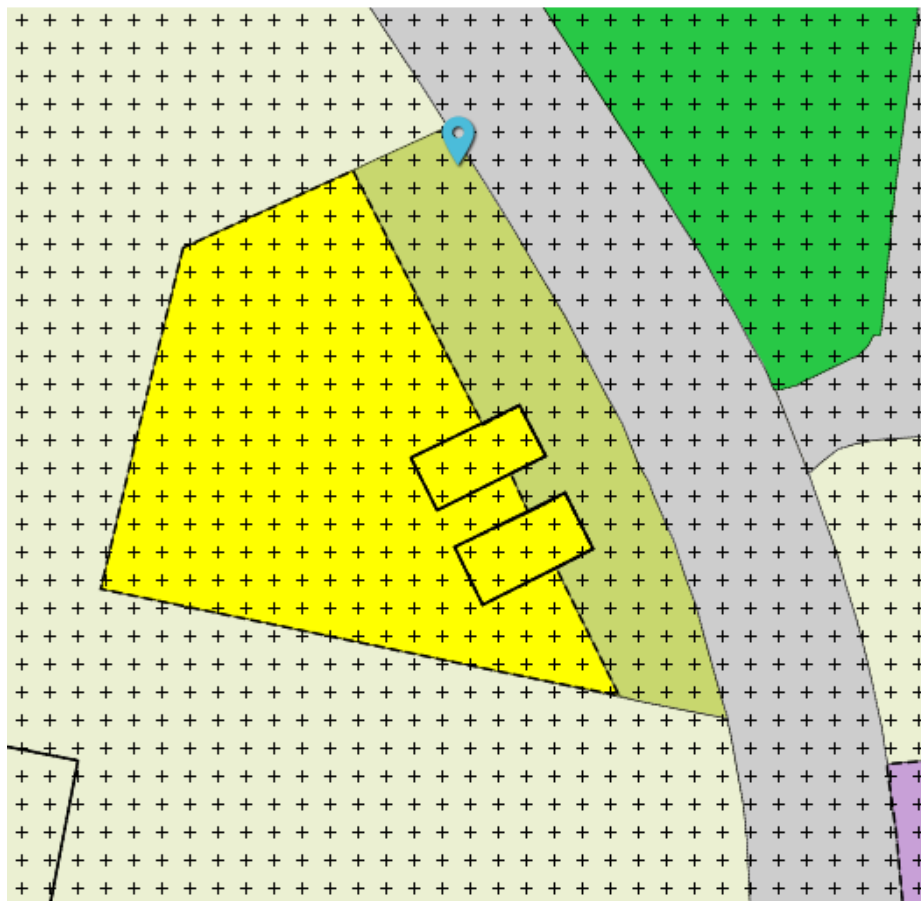
Achtergrond

Het perceel Hoofdweg 205-207 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij de kruising met de Bruinehorst aan de noordwestelijke rand van de bebouwde kom van Ederveen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie H, nummers 4186 en 4187.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Ederveen” is het perceel bestemd voor ‘Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)’ en ‘Tuin’, met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Binnen het bestemmingsvlak zijn 2 specifieke bouwvlakken opgenomen waar een woning (maximale bouw- en goothoogte 10, resp. 3 meter) mag worden gebouwd met daarbij per woning in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment van het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil een nieuwe woning bouwen op een andere locatie dan in het huidige bestemmingsplan is aangegeven. Hierdoor wordt volledig buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk,
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de situering van het bouwvlak wordt aangepast. De bestemming van het perceel ('Wonen' en 'Tuin') blijft daarbij ongewijzigd.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 20 november 2015 (kenmerk 35626) 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 het bouwen buiten het bouwvlak).

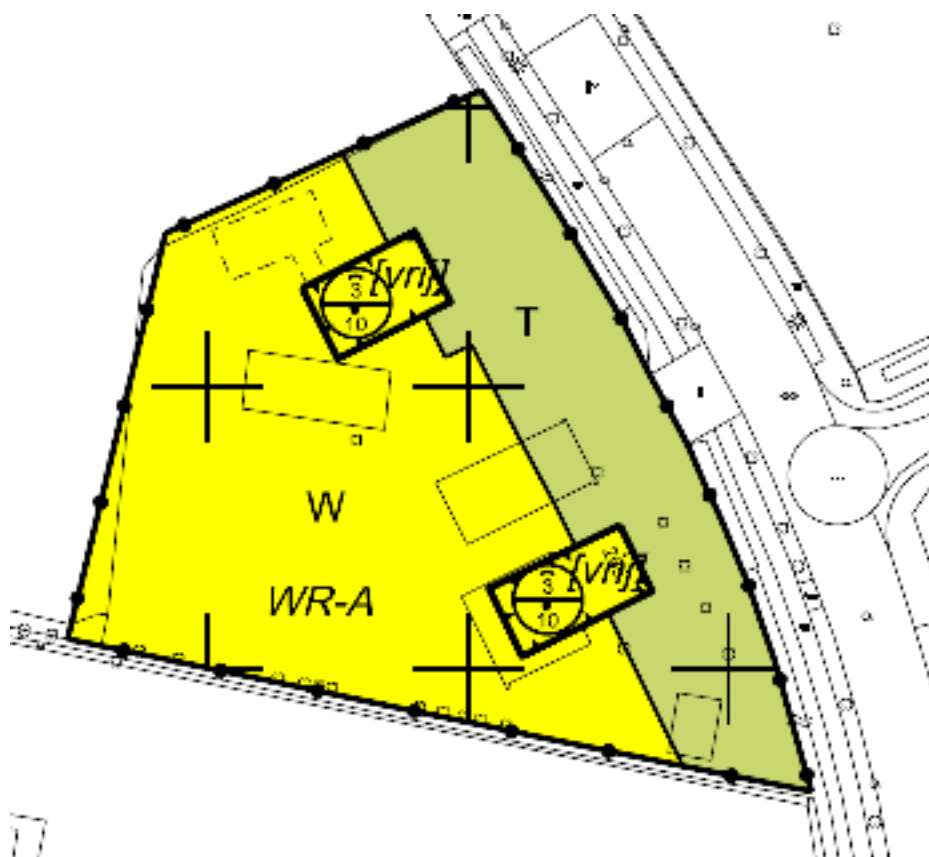
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Ederveen". Daarbij zal de situering van het betreffende bouwvlak 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.

De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen, op het aangepaste bouwvlak na, niet. Binnen het aangepaste bouwvlak blijft een woning (maximale bouw- en goothoogte 10, resp. 3 meter) toegestaan met daarbij – binnen het aangegeven *bestemmingsvlak* - in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van het 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. Daarbij is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied aangezien dat veel beter aansluit bij de huidige ruimtelijke kenmerken van de planlocatie.

Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. De gevraagde planwijziging geeft ook geen belemmeringen bij eventuele andere toekomstige planologische ontwikkelingen in de directe nabijheid van het betreffende perceel. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Zoals hierboven uiteen gezet is is bij de beoordeling van de gevraagde ontwikkeling aansluiting gezocht bij het gemeentelijke beleid voor het buitengebied. In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Bij de beoordeling van dit verzoek hebben wij gebruik gemaakt van hetzelfde toetsingskader:

- de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, vanwege milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen of moet leiden tot een evidente verbetering van de omgevingskwaliteit;
- er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing; en
- de wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt onder meer verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en het 'Programma Buitengebied' van 8 december 2016.

Landschappelijke inpassing

Het is noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing en verharding op een verantwoorde wijze in het omliggende landschap wordt ingepast. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. Uitgangspunt is dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk in stand wordt gelaten. Het gaat daarbij met name om de acht bomen (3 lindes, 1 berk, 3 zomereiken, 1 notenboom) op het perceel zoals op de tekening is aangegeven. Daarnaast worden de volgende aanvullende maatregelen getroffen:

- er worden 2 beukenhagen (*Fagus Sylvatica*, onderlinge plantafstand 0,25 meter, plantmaat 80-100) aangelegd zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening. Het gaat om een haag parallel langs de Hoofdweg (waarbij ruimte wordt gelaten voor een nog aan te vragen inrit) en een haag langs de volledige perceelgrens met het perceel Hoofdweg 205).
- er worden tenminste 2 solitaire bomen (waarvan tenminste 1 zomereik) aangeplant in de voor- en achtertuin bij de woning.
- aan de noordzijde van het perceel worden 5 Knotwilgen (inclusief boompaal en –band) aangeplant.

Aan de bij dit besluit behorende omgevingsvergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden.

