

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W2498

Aanleiding

Het perceel Bosbeekweg 13 in Bennekom heeft een woonbestemming. Er is een woning aanwezig met enkele bijgebouwen. Men wil de woning vergroten en veranderen door de reeds bestaande bouw mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te benutten. De beoogde bouwlocatie ligt echter volledig buiten het huidige bouwvlak. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Achtergrond

Het perceel Bosbeekweg 13 te Bennekom ligt in het natuurgebied de Veluwe (deel van de gemeente Ede), nabij het kruispunt met het Moftbos bij recreatiepark 'de Dikkenberg' de kruising van de Kraatsweg en de Slagsteeg, circa 3 kilometer ten oosten van de bebouwde kom van Bennekom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie D, nummer 939.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan "Natuurgebied Veluwe Ede 2013" is het perceel bestemd voor 'Wonen (villa)' en 'Bos', met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde Ecologische Hoofdstructuur'. Voorts zijn er op deze locatie enkele grafheuvels aanwezig die beschermd zijn als Rijksmonument. Binnen deze bestemming (tevens bouwvlak) is een woning (villa) van 1100 m³ toegestaan met daarbij in totaal 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen. De bouwlocatie heeft op dit moment een bosbestemming. Het perceel ligt in het verweingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil zijn woning uitbreiden met een zijvleugel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bouwrechten die het huidige bestemmingsplan biedt. Er wordt vrijwel volledig buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Vanwege de reeds aanwezige bebouwing, tuin en beschermde grafheuvels zijn er echter weinig realistische alternatieve locaties voor deze uitbreiding. 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 vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 27 maart 2017 (kenmerk 61978) 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.

De vorm van het bouwvlak zal daarom worden aangepast. Daarbij zal ook een legaal aanwezig bijgebouw langs de achterste perceelgrens een bouwvlak krijgen dat via een 'aanpijling' met de hoofdbestemming wordt verbonden. Ook een andere ommissie - een grafheuvel achter de woning die per abuis nog geen aparte aanduiding had - wordt met deze planwijziging 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 buiten het bouwvlak).

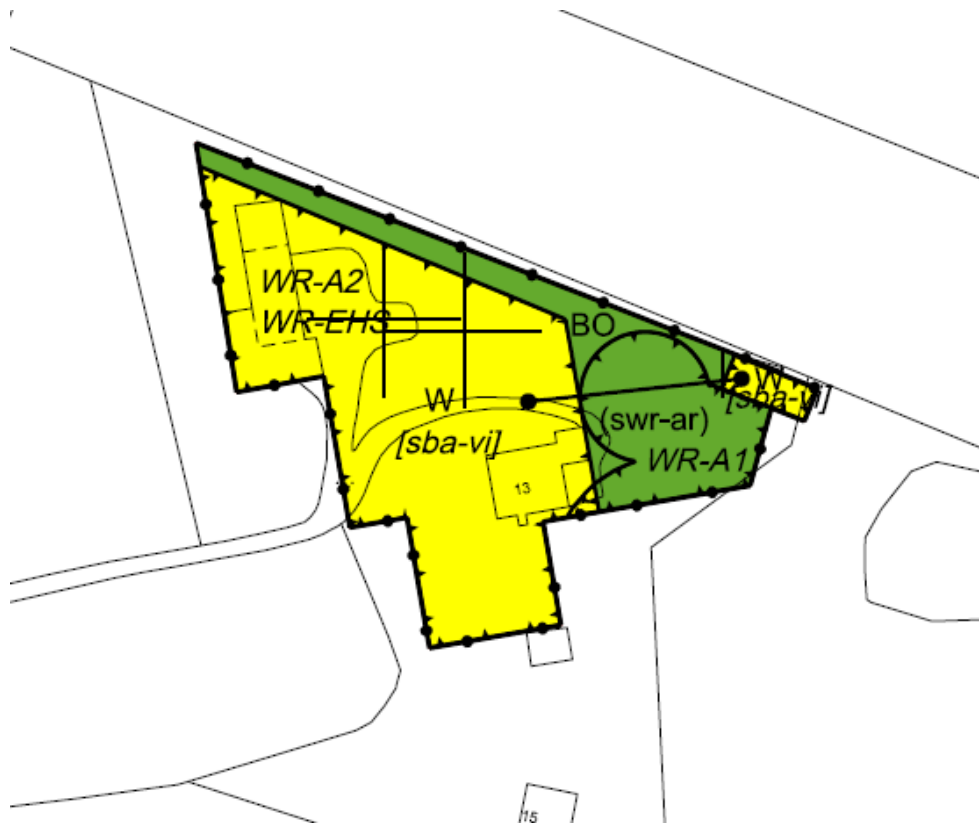
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de vorm van het 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 (1100 m³) toegestaan met daarbij in totaal 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze 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 28.8.1 van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe Ede 2013' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

28.8.1 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 doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
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 gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe Ede 2013'.

Archeologie

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.

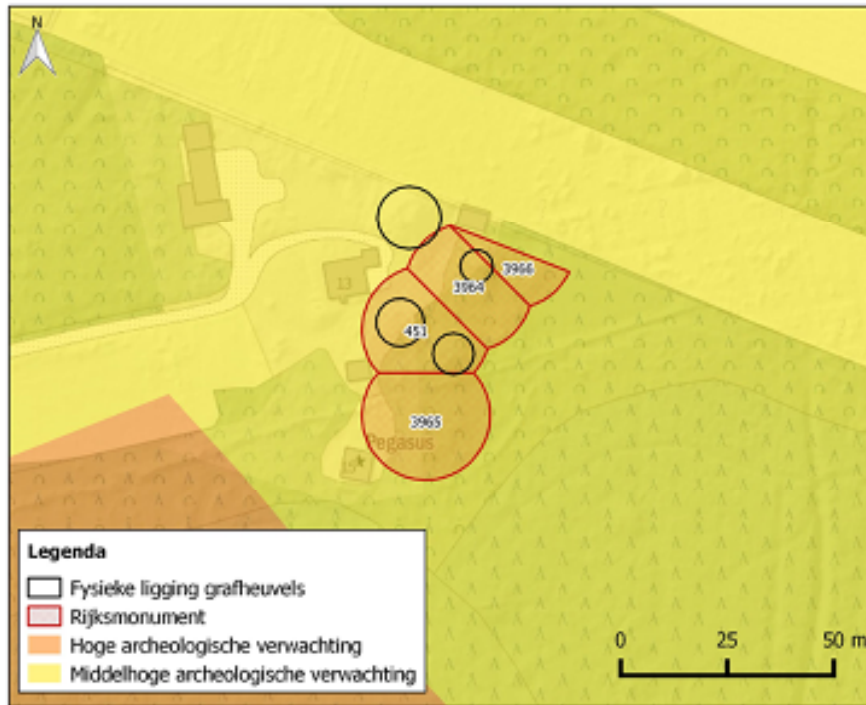
Op het perceel liggen enkele grafheuvels (zwart). De rood gearceerde locaties betreffen beschermde rijksmonumenten.

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Uitvoering van de bestemming kan leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermde planologische regeling is noodzakelijk.

Voor het deel van het perceel waar de grafheuvels gelegen zijn geldt een dubbelbestemming 'waarde archeologie 1'. Voor bodemingrepen dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden. Eén grafheuvel is per abuis in het huidige bestemmingsplan niet d.m.v. de waarde archeologie 1 beschermd. Dit wordt in het aangepaste bestemmingsplan gerepareerd.

Voor het deel van het perceel waar de grafheuvels niet zijn gelegen, geldt een dubbelbestemming 'waarde archeologie 2'. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 20 cm dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

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



Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), rood gearceerd: beschermd rijksmonument, zwart: grafheuvels.

Landschappelijke inpassing

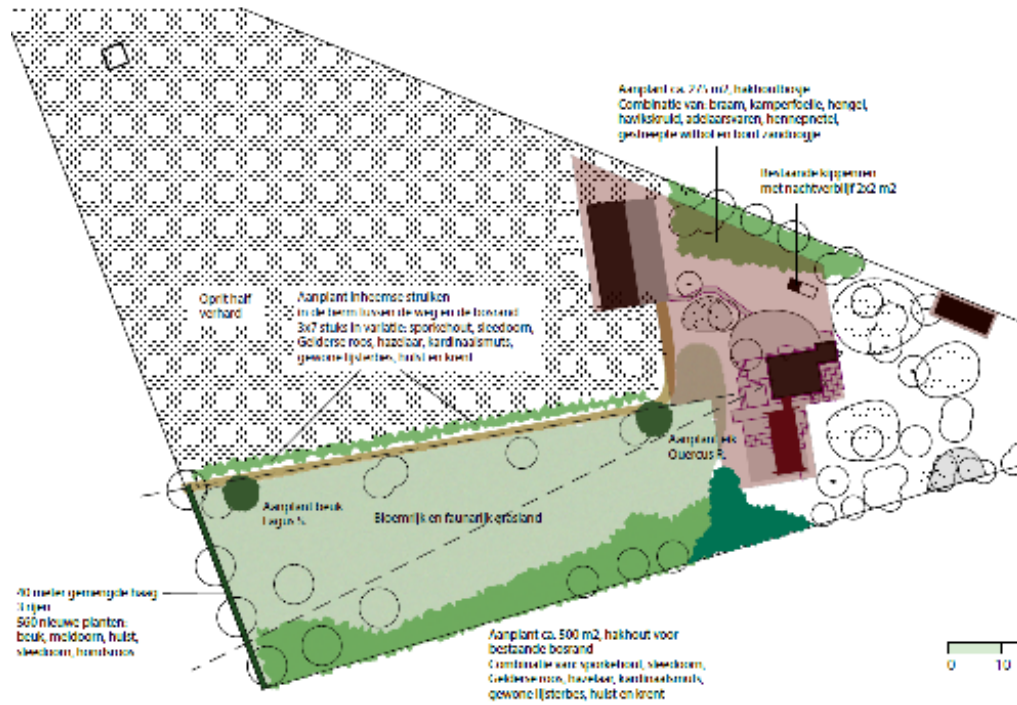
Het is noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing en verharding op een verantwoorde wijze in het omliggende landschap wordt ingepast. Het bestaande perceel kent al een rijke, groene invulling met natuurlijke uitstraling. Het hele perceel is onderdeel van een groter natuurgebied, met hoge ecologische en landschappelijke waarden. De nieuwe vorm van het bouwvlak is noodzakelijk om een gewenste aanbouw te realiseren, en een recent deels buiten het bouwvlak aangelegd bijgebouw alsnog binnen het bouwvlak te krijgen.

Het beeldkwaliteitplan buitengebied vormt het toetsingskader voor dit plan. Deze geeft aan: 'In het bos gelegen erven dienen de uitstraling van het boslandschap zo min mogelijk aan te tasten. Een aaneengesloten dichte randbeplanting zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Bij erven in/aan open ruimten dient de ontwikkelingsrichting van de erven de openheid zo min mogelijk te verstoren. Het erf dient compact te blijven, zodat de bebouwing een minder dominante positie heeft in de open ruimte.'

Om tegemoet te kunnen komen aan de gewenste bouwplannen, zijn hoge eisen gesteld aan het landschappelijke inpassingsplan. Uitgangspunt is dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk in stand wordt gelaten. Daarnaast wordt de groene omlijsting van het perceel op een aantal plaatsen aangevuld, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met zowel de bestaande natuur- en landschapswaarden als de ecologische waarden van het gebied.

Het recent aangelegde en bemeste gazon aan de voorzijde van de woning wordt weer omgevormd naar een extensief beheerd schraal grasland. De bosrand aan de zuidzijde wordt versterkt. Waar mogelijk wordt de heesterlaag aan de noordzijde van de in halfverharding uitgevoerde inrit aangevuld met heestergroepen. Een brede gemengde haag aan de voorzijde van het perceel zorgt voor een binnen de natuurlijke omgeving passende begrenzing van het erf. Een nieuw hakhoutbosje aan de noordzijde van de woning zorgt voor aanvullende inpassing. Alle tuinachtige zaken en verhardingen vallen binnen het bouwvlak, buiten het bouwvlak wordt alleen inheems, in het boslandschap passend groen toegepast.

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



inrichtingsplan Bosbeekweg 13 te Bennekom