

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2019W1289

Planbeschrijving

Het perceel Postweg 98 in Lunteren heeft een reguliere bedrijfsbestemming met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Initiatiefnemer wil een nieuwe bedrijfswoning bouwen zodat de huidige tijdelijke woonunit verwijderd kan worden. De nieuwbouw is op enige afstand van de aanwezige hoogspanningsleiding gesitueerd. Hiervoor moet de vorm van het bouwvlak worden aangepast.

Er is daarom een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver)bouwen van bouwwerken, en
- het gebruik van gronden of bouwwerken 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 een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak op het perceel gewijzigd wordt.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 1 april 2019 een brief ontvangen met het kenmerk 106514. Hierin worden ook de randvoorwaarden voor deze bestemmingsplanwijziging zijn 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.

Met onderstaande 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 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Hierbij zal de vorm van het bouwvlak worden gewijzigd, waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak ongewijzigd blijft. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze vorm van het bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2020) worden aangepast. Dit levert geen onaanvaardbare beperkingen op van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De beoogde planwijziging voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het daarbij behorende beleid.

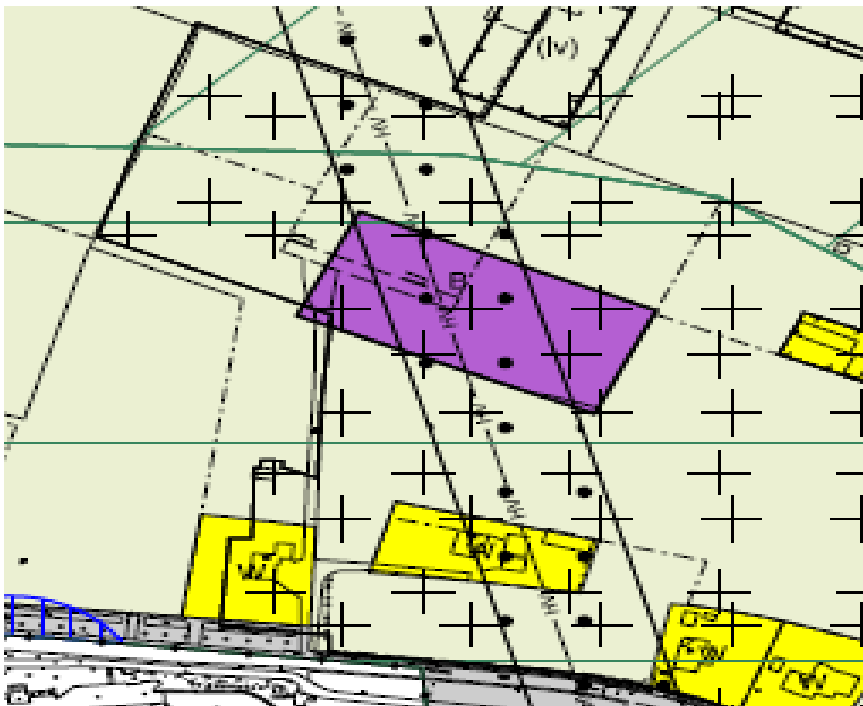
Huidige situatie

Het perceel Postweg 98 in Lunteren Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede ten westen van Rijksweg A30, zo'n 600 meter ten westen van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummer 1546.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' met de dubbelbestemmingen 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarde'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



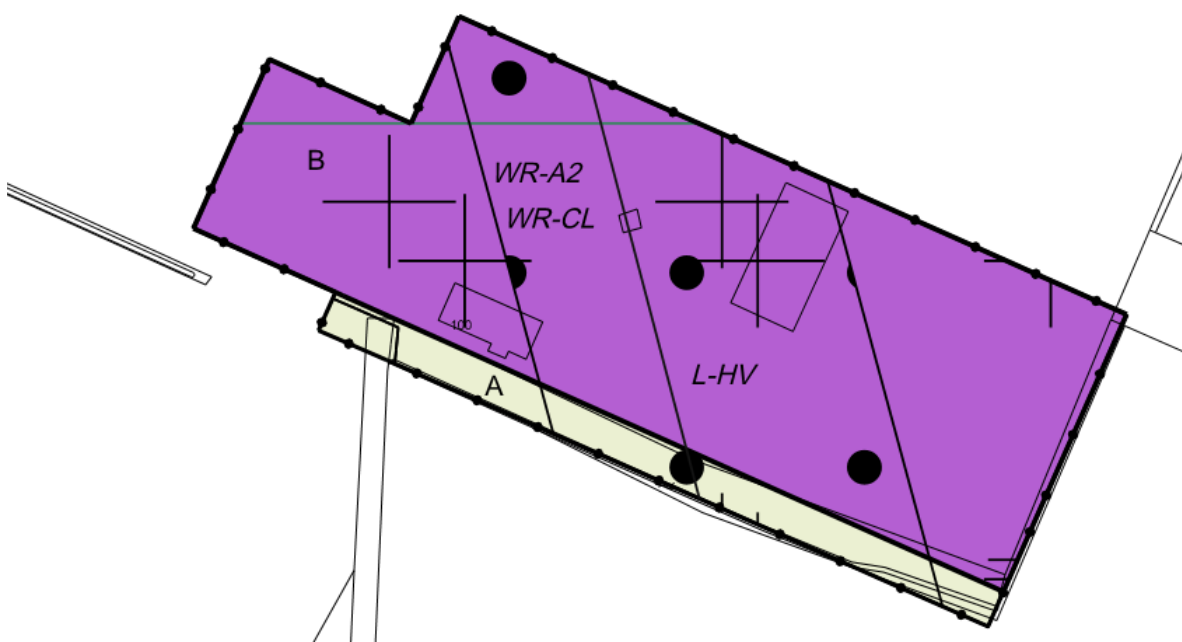
fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2019W1289, Postweg 98 te Lunteren

Toekomstige situatie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een verandering van de vorm van het bouwvlak zodat de nieuwe bedrijfswoning op de gewenste afstand van de hoogspanningsleiding kan worden gebouwd. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op deze locatie veranderen hierdoor niet.

Na deze planwijziging is aan de Postweg 98 in Lunteren - binnen het op de verbeelding aangegeven nieuwe bouwvlak - één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³ met daarbij 300 m² aan bedrijfsbebouwing en in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze bestemmingsplanwijziging is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, ecologie, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en water. 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 3.8.1 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:

3.8.1 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 sprake is 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. De omvang van het bouwvlak wordt niet groter en de gevraagde vormwijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering en zorgt er voor dat de bedrijfsunit/woning niet langer onder de hoogspanningsverbinding ligt. De gewenste nieuwbouw is op verantwoorde wijze in de omgeving ingepast. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Landschap en Ecologie

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied uit 2016. De locatie ligt in het heide- en broekontginningslandschap. De betreffende locatie heeft geen hoge cultuurhistorische landschapswaarde; het betreft bovendien een reeds bestaande bedrijfsbestemming waarbij slechts een ondergeschikte aanpassing van het bouwvlak plaatsvindt.

Uitgangspunt vanuit het beeldkwaliteitsplan Buitengebied is een compact erf met een minimum aan verharding dat op een goede landschappelijke manier is ingepast in de landschappelijke structuur ter plaatse. Door de afstand tussen de loods en de bedrijfswoning is weliswaar geen sprake van een compact erf als hierboven beschreven, maar dit is vanwege de aanwezige hoogspanningsleiding en de bijbehorende 'veiligheidszone' verdedigbaar.

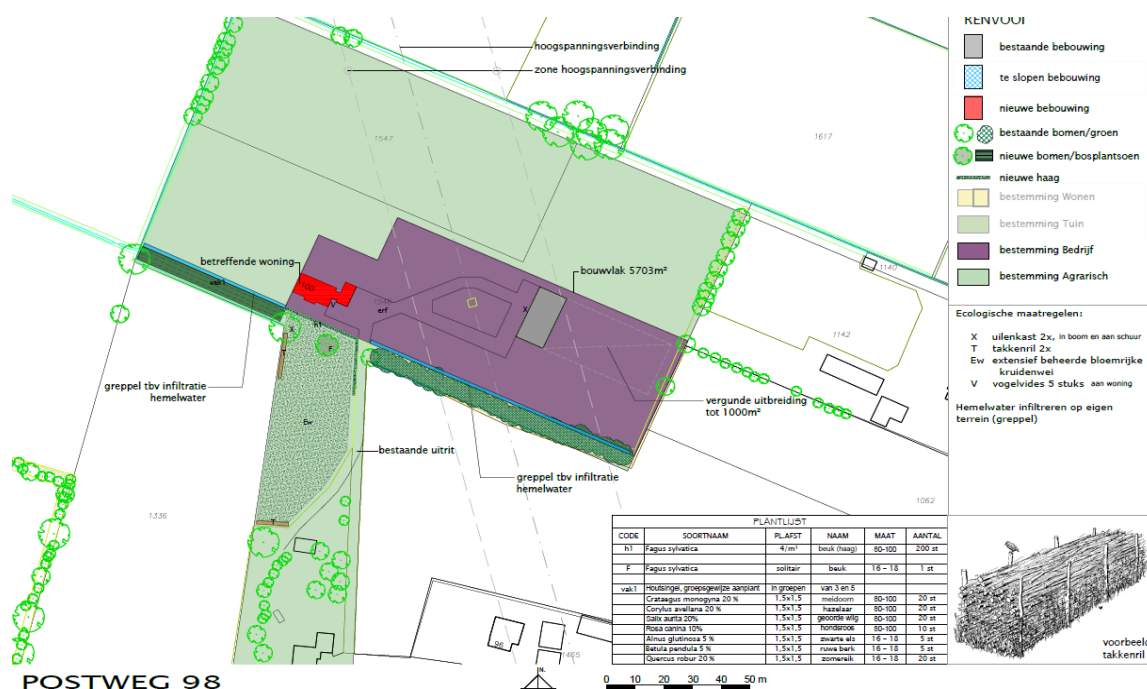
Vanuit dat uitgangspunt is een landschappelijk inrichtingsplan met bijbehorend beplantingsplan opgesteld. Het nieuwe erf wordt groen ingepast door bomen en hagen waardoor de klassieke landschappelijke lijnen versterkt worden. Bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd en wordt op een aantal plaatsen aangevuld met nieuwe groenelementen. Concreet gaat het om:

- de aanplant van een beukenhaag (totaal 200 stuks, plantmaat 80-100, plantafstand 4 / m²) langs de zuidoostelijke perceelgrens,
- de aanplant van een solitaire beuk ten zuiden van de nieuwe bedrijfswoning,

- het aanleggen van een houtsingel langs de zuidwestelijke perceelgrens, groepsgewijze aanplant van

- 20 st meidoorn, plantmaat 80-100, plantafstand 1,5 x 1,5
- 20 st hazelaar, plantmaat 80-100, plantafstand 1,5 x 1,5
- 20 st geoorde wilg, plantmaat 80-100, plantafstand 1,5 x 1,5
- 10 st hondsroos, plantmaat 80-100, plantafstand 1,5 x 1,5
- 5 st zwarte els, plantmaat 16-18, plantafstand 1,5 x 1,5
- 5 st ruwe berk, plantmaat 16-18, plantafstand 1,5 x 1,5
- 20 st zomereik, plantmaat 16-18, plantafstand 1,5 x 1,5

Het erf sluit hierdoor goed aan bij de karakteristieken van het heide- en broekontginningslandschap. Daarnaast worden enkele voorzieningen getroffen die de biodiversiteit ter plaatse aanzienlijk zullen verbeteren (2 uilenkasten, 2 takkenrillen, 5 vogelvides en een extensieve kruidenwei).



landschappelijke inpassing Postweg 98 te Lunteren

Het toekomstige inrichtingsplan is weergegeven op bovenstaande tekening. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de realisatie van dit inrichtingsplan is geborgd. Voor de realisatie van het plan is bovendien een omgevingsvergunning nodig. Aan deze vergunning worden tevens de noodzakelijke voorschriften verbonden voor de uitvoering en duurzame instandhouding van het inrichtingsplan.

Archeologie

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een ondergeschikte aanpassing van het bouwvlak van een bestaande bedrijfsbestemming waarbij geen nieuwe bouw mogelijkheden worden gecreeerd; de concrete nieuwbouwplannen zijn bovendien niet groter dan 250 m². Deze ontwikkeling heeft dan ook geen noemenswaardige gevolgen voor mogelijke archeologische waarden.