

Planbeschrijving

Het perceel Hoofdweg 23 in Ederveen heeft een reguliere bedrijfsbestemming waarbij er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - 300 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan met daarbij één bedrijfswoning van maximaal 660 m³ met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.

Er is eerder een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe bedrijfshal met daaraan verbonden een bijgebouw van 75 m². Deze vergunning is echter vernietigd door de Raad van State omdat dit bijgebouw als volwaardig onderdeel van het bedrijf moet worden beschouwd.

Daarom is een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' 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 onvoldoende mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 26 juli 2019 bericht gehad. In deze brief (kenmerk: 106840) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde 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 (met terugwerkende kracht) betrekking op het bouwen van een bedrijfsgebouw van 375 m² en een goede inrichting van het perceel (met name de buitenopslag en de inrit).

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. Hierbij zal de vorm van het bouwvlak ambtshalve worden gewijzigd conform dit besluit. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is het aangepaste bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele andere bouwplannen of werkzaamheden.

Conclusie

De gevraagde vergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan wordt bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2020) gewijzigd. Deze wijziging zorgt niet voor onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De gewenste uitbreiding voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het bijbehorende beleid.

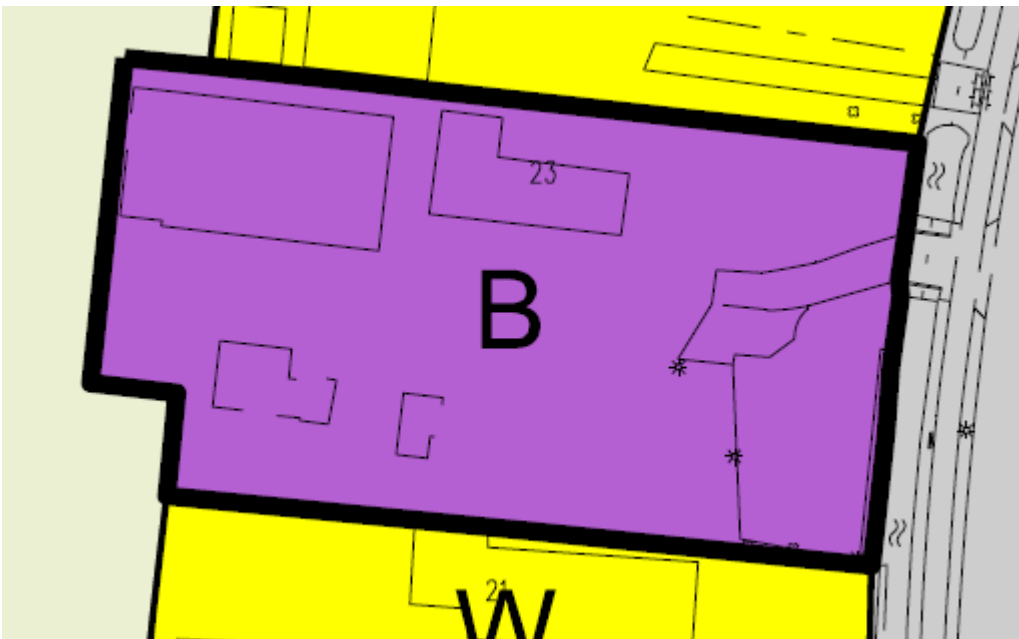
Huidige situatie

Het perceel Hoofdweg 23 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, circa 250 meter ten noorden van De Klomp en zo'n 600 meter ten zuiden van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 2543.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel een reguliere bedrijfsbestemming. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

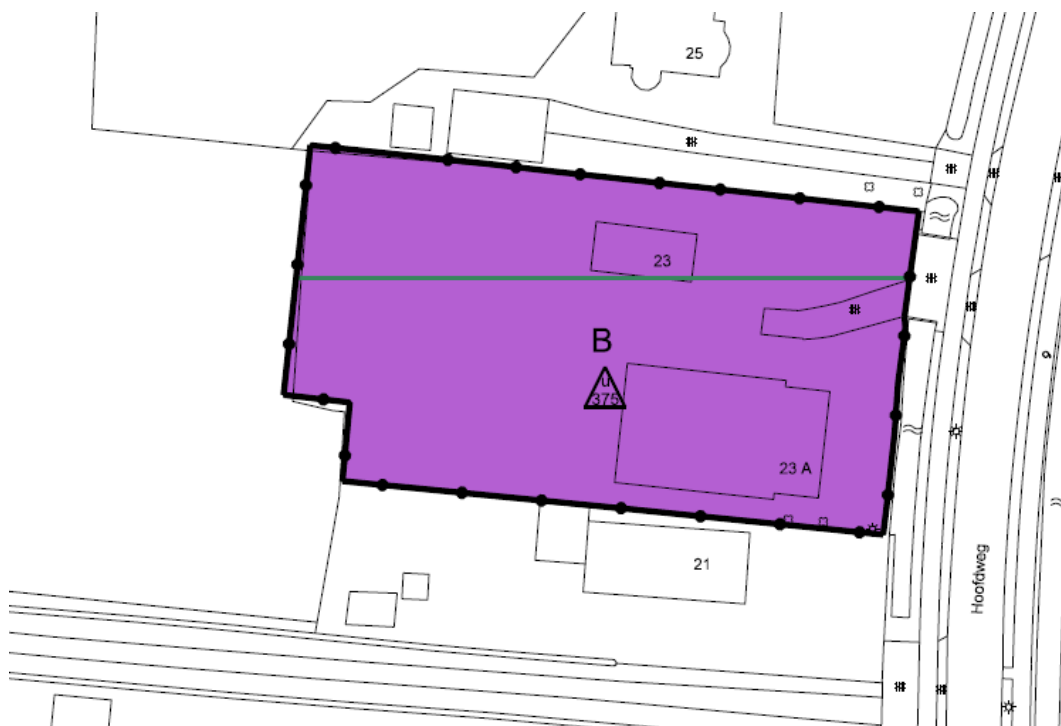
Enkele jaren geleden is een omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van een bedrijfsgebouw van 300 m². Aansluitend zou ook de huidige bedrijfswoning worden gesloopt en herbouwd worden op een iets gewijzigde locatie, inclusief een bijgebouw van 75 m². Het bijgebouw is wel gerealiseerd, maar de bedrijfswoning is nog niet vervangen (en verplaatst). Het bijgebouw fungeert als kantoor- en ontvangstruimte bij het bedrijf. Hierdoor moet dit bouwwerk - mede nu er ook qua situering geen enkele band is met de bedrijfswoning - als bedrijfsruimte worden aangemerkt.

De rechter heeft de eerder verleende omgevingsvergunning voor het bedrijfsgebouw daarom vernietigd. Om met terugwerkende kracht alsnog een nieuwe vergunning te kunnen verlenen moet het bestemmingsplan worden aangepast.

Toekomstige situatie

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing uitgebreid tot 375 m². Hiervoor worden compenserende sloopmeters uit de regio ingezet. De vorm van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

Na deze planwijziging is er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 375 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (maximale inhoud 660 m³) met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik, inclusief bijbehorende noodzakelijke verharding. Permanente buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de bedrijfsbebouwing.



fragment van de verbeelding bij 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, 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

Het beleid rond de functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf en/of de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Voor het uitbreiden van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt een sloopcompensatieregeling.

Een bouwbedrijf van deze omvang wordt aangemerkt als een 'gebiedspassend bedrijf'. Dit zijn kleinschalige bedrijven die in beginsel thuis horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die op een verantwoorde wijze in de omgeving ingepast kunnen worden. In dit geval gaat het om een reeds bestaand bedrijf met een passende bedrijfsbestemming.

Uitbreiding van dit soort bedrijven is - via sloopcompensatie - in beginsel mogelijk tot een maximale oppervlakte van 500 m². De benodigde sloopcompensatie voor deze uitbreiding is gestaffeld. Uitgangspunt is dat tot 500 m³ compenserende sloopmeters zijn vereist in de verhouding 1:2.

De bestaande (vergunde) omvang van de bedrijfsbebouwing is 300 m². Voor de gewenste uitbreiding tot 375 m² zou daarom (75x2=) 150 m² aan sloopcompensatie nodig zijn. In dit geval is gekozen voor een maatwerk-oplossing omdat de sloopcompensatie van elders komt; op deze manier wordt ook ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt op de planlocatie zelf. Hierbij wordt een deel van het buitenterrein (ca. 135 m²) vóór de huidige bedrijfswoning groen ingericht. Hier is dus geen bebouwing of verharding toegestaan.

Daarnaast wordt 90 m² aan sloopcompensatie ingezet. Deze sloopmeters zijn afkomstig van het perceel Van Dijkhuizenstraat 12 in Nijkerkerveen, waar een functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf heeft plaatsgevonden en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is al aangepast, waardoor de herbouw van deze sloopmeters is uitgesloten. Onder deze voorwaarden voldoet het plan aan de uitgangspunten van het Programma Buitengebied voor het uitbreiden van niet-agrarische bedrijven en het functieveranderingsbeleid.

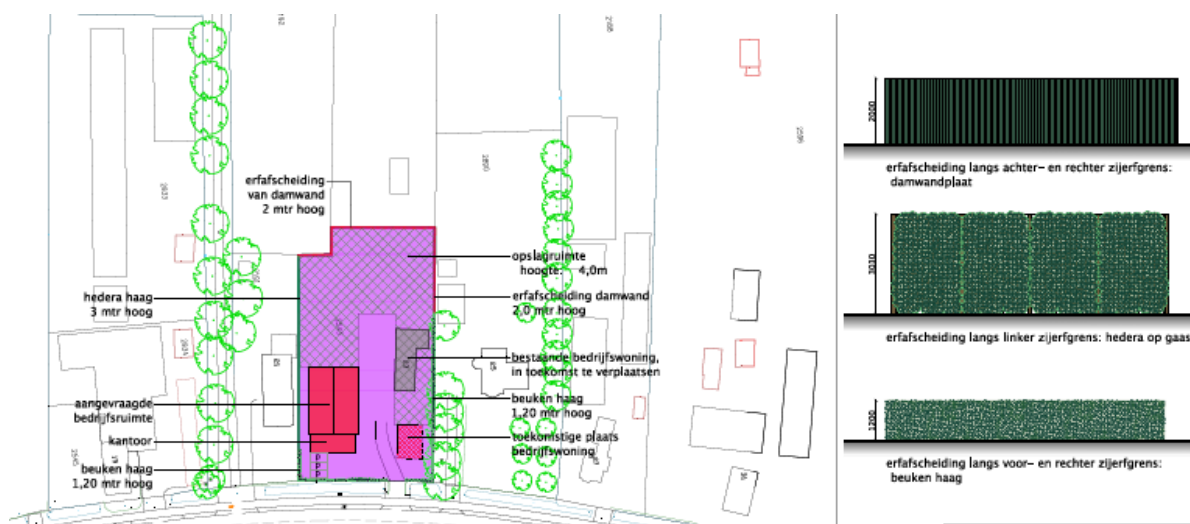
Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel is onderdeel van de lintbebouwing langs de Hoofdweg die Ederveen met De Klomp verbindt. De locatie is reeds voldoende in de omgeving ingepast in het kader van de vorige vergunning. Hieronder is dat oorspronkelijke inrichtingsplan weergegeven. Alleen aan de voorzijde van het perceel zijn nog aanvullende maatregelen nodig.

Concreet gaat het om de volgende maatregelen:

- de aanplant van een beukenhaag (fagus sylvatica), 1,2 meter hoog, parallel aan de openbare weg en langs de zuidelijke perceelgrens bij het aanwezige parkeerterrein en in aanvulling op de reeds aanwezige beukenhaag,
- het aanplanten van 4 lindes langs de Hoofdweg,
- het verwijderen van een groot deel van de verharding vóór de huidige bedrijfswoning, inclusief de afzonderlijke oprit naar die woning. Omdat het nog steeds de bedoeling is om de bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel te herbouwen kan hier vooralsnog worden volstaan met het inzaaien van gras of iets dergelijks.

De toekomstige inrichting van het nieuwe erf is weergegeven op onderstaande tekening. In de voorschriften bij het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de aanleg van deze groenvoorzieningen en de duurzame instandhouding ervan voldoende is geborgd.



oorspronkelijke landschappelijke inpassing Hoofdweg 23 in Ederveen



aanvullende landschappelijke inpassing Hoofdweg 23 in Ederveen

Bodem

Door onderhavige bestemmingsplanwijziging neemt het zogenaamde 'gevoelig gebruik' niet toe. Formeel is dan geen bodemtoets nodig. Er wordt bovendien niet gesloopt en er vindt ook geen herinrichting van het erf plaats. Vanuit het aspect bodem bestaat er dan ook formeel geen bezwaar tegen de voorgestelde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

De formele uitbreiding van activiteiten is dusdanig kleinschalig van omvang dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder (verkeerslawaaï / Wet geluidhinder)

Het wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe geluidsgevoelige gebruiksmogelijkheden (er is ook nu reeds een niet-agrarisch bedrijf toegestaan inclusief bedrijfswoning en bijvoorbeeld een werkplaats of onzelfstandige kantoorruimte).

Conclusie

Met het plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Geluid van wegverkeer vormt geen belemmering voor het plan.

Verkeer

Door deze aanpassing zal het aantal verkeersbewegingen niet toe nemen. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen belemmeringen voor deze planwijziging.