

Toelichting

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Omgeving Hoge Valkseweg 17 te Lunteren en Hoeverweg 2 te Wekerom

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Planbeschrijving	4
3.	Beleid en onderzoeksresultaten	5
4.	Juridische opzet	6

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Hoeverweg 2 te Wekerom en de Hoge Valkseweg 17 te Lunteren. Kadastraal zijn deze locaties bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 2698, 4212 en 4213 en als gemeente Ede, sectie B, de nummers 3528, 4322, 4795, 4796 en 4797.

Op deze percelen is middels het wijzigen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede (2004) een functiewisseling van een agrarisch perceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Hoeverweg 2 te Wekerom' is op 8 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Ede vastgesteld en het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Hoge Valkseweg 17 te Lunteren' is op 8 april 2010 vastgesteld.

Ten tijde van het ontwikkelen van de bouwplannen voor de adressen Hoeverweg 2 en de Hoge Valkseweg 17 bleek dat de bouwplannen niet afgestemd waren op de regels van de betreffende bestemmingsplannen. Aangezien de wensen van de initiatiefnemers zich niet verzetten tegen het beleid omtrent de functiewisselingen wil de gemeente faciliterend optreden voor de betreffende initiatiefnemers. Zodoende voorziet onderhavig bestemmingsplan in een afstemming van de bouwplannen en de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels.

Tevens is gebleken dat bij bestemmingsplannen die een planologische regeling betreffen ten aanzien van een functiewisseling van agrarisch naar wonen het inmiddels vaste praktijk is om een locatie aan te wijzen waarbinnen de bijgebouwen (van de nieuw te bouwen woning) gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast is er een vaste lijn bepaald ten aanzien van de maat voor de inhoud van de nieuwe te bouwen woningen en de maat van bijgebouwen. De inhoudsmaat voor nieuwe woningen wordt gesteld op 660 m³ en de maat voor de bijgebouwen 75 m². Dit betekent wel dat de oude ontheffingsmogelijkheid, die een bandbreedte gaf om ten aanzien van alle maten met tien procent af te wijken, vervallen is. Deze twee punten zijn ook verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

2. Planbeschrijving

2.1 *Hoeverweg 2 te Wekerom*

Het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Hoeverweg 2 te Wekerom' is 8 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan biedt een planologische regeling om de bestaande veehouderij te beëindigen, één van de huidige bedrijfswoningen te behouden, de andere bedrijfswoning te verplaatsen en een woongebouw van 800 m³ met twee wooneenheden op te richten.

De wijzigingen in de regels van dit bestemmingsplan ten opzichte van het vastgestelde hebben vooral te maken met de realisatie van het nieuwe woongebouw. Stedenbouwkundig is het zeer gewenst dat het nieuwe woongebouw als één massa gerealiseerd zal worden. Dit betekent dus ook mét inpandige bijgebouwen.

In de regels van het vastgestelde bestemmingsplan is het niet mogelijk om een woongebouw te realiseren met inpandige bijgebouwen. In de eerste plaats omdat bijgebouwen drie meter achter de voorgevellijn gerealiseerd dienen te worden. In de tweede plaats omdat volgens de begripsbepaling een bijgebouw ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een woongebouw met daarin de mogelijkheid van het integreren van de inhoudsmaat van bijgebouwen. Concreet betekent dit dat het woongebouw een maximale inhoudsmaat kent van 880 m³ en dat daarbij deze inhoud vergroot kan worden door de realisatie van bijgebouwen te integreren in de hoofdmassa. een bijgebouw is doorgaans 225 m³. Daarmee kan de inhoud dus vergroot worden met twee maal 225 m³. Dit betekent wel expliciet dat daarmee het recht vervalt om twee losstaande bijgebouwen bij de woning te realiseren.

Tot slot zijn de regels ook gewijzigd in die zin dat de ontheffingsmogelijkheid om met tien procent van alle maten af te wijken geschrapt is en de inhoudsmaat van het woongebouw vergroot is naar 880 m³. Tot slot is de locatie voor de bijgebouwen ook expliciet op de verbeelding opgenomen middels een aanduiding.

2.2 *Hoge Valkseweg 17 te Lunteren*

Het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Hoge Valkseweg 17 te Lunteren' is 8 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan biedt een planologische regeling om de bestaande agrarische opstallen te slopen en een woongebouw van 600 m³ met twee wooneenheden op te richten. De bestaande bedrijfswoning blijft in dit plan gehandhaafd.

Ook onder het regime van voornoemd bestemmingsplan is het niet mogelijk om te voldoen aan de stedenbouwkundige wens om één hoofdmassa te creëren om dezelfde redenen als voor het bestemmingsplan van de Hoeverweg 2. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een woongebouw met daarin de mogelijkheid van het integreren van de inhoudsmaat van bijgebouwen. Concreet betekent dit dat het woongebouw een maximale inhoudsmaat kent van 660 m³ en dat daarbij deze inhoud vergroot kan worden door de bijgebouwen te integreren in de hoofdmassa. Daarmee kan de inhoud vergroot worden met twee maal 225 m³. Dit betekent wel expliciet dat daarmee het recht vervalt om twee losstaande bijgebouwen bij de woning te realiseren.

Ook zijn de nieuwe uitgangspunten voor functiewisselingen (het schrappen van de ontheffingsmogelijkheid van 10 procent en het vergroten van de inhoudsmaat van de woning) verwerkt voor dit perceel. Tot slot is de locatie voor het bijgebouw bij de bestaande bedrijfswoning ook expliciet op de verbeelding opgenomen middels een aanduiding.

3. Beleid en onderzoeksresultaten

De aanpassingen in de regels zijn niet van dien aard dat dit voor wat betreft het te formuleren beleidskader en de benodigde onderzoeksresultaten af zou wijken zoals deze verwoordt zijn in de toelichting van beide voornoemde bestemmingsplannen. Zodoende wordt voor het beleidskader en de onderzoeksresultaten verwezen naar de toelichtingen van beide bestemmingsplannen. Volledigheidshalve hebben we deze toelichtingen als bijlage bij de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan gevoegd.

4. Juridische opzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De (analoge) verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

Er is voor gekozen om integraal de set regels van de onlangs vastgestelde bestemmingsplannen te herzien. Dit betekent dat de regels voor de bestemmingsplannen Agrarisch Buitengebied 'omgeving Hoeverweg 2 te Wekerom' en Agrarisch Buitengebied 'omgeving Hoge Valkseweg 17 te Lunteren' vervallen en dat de regels van onderhavig bestemmingsplan daarvoor in de plaats komen. Materieel wijken de regels nauwelijks af van de eerder vastgestelde bestemmingsplannen voor de twee locaties. De wijzigingen beperken zich tot het congruent maken van het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde bouwplan. Het ruimtelijk concept zoals dat is neergelegd in de reeds geldende bestemmingsplannen voor de locaties aan de Hoge Valkseweg en de Hoeverweg wordt door dit bestemmingsplan noch aangetast noch gewijzigd.

Tevens zijn voor de besproken planlocaties nieuwe verbeeldingen gemaakt. Deze vervangen logischerwijs de verbeeldingen van de onlangs vastgestelde plannen. Aan de nieuwe verbeeldingen is toegevoegd een locatie voor de bijgebouwen.

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- * Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- * Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- * Hoofdstuk 3 (artikelen 6 tot 9) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- * Hoofdstuk 4 (artikelen 10 en 11) bevat de overgangs- en slotregels.

Aan de westzijde van de Hoeverweg 2 liggen twee bestemmingsvlakken met een oppervlak van 1500 m² met de bestemming *Wonen*. Op een van deze percelen mag een woning opgericht worden, op het andere vlak mag een woongebouw (1300 m³) met twee wooneenheden opgericht worden. Aan de oostzijde van de weg ligt een derde bestemmingsvlak met de bestemming *Wonen*. Op dit bestemmingsvlak is een woning toegestaan en het vlak heeft een oppervlakte van 1500 m².

Het perceel aan de Hoge Valkseweg 17 krijgt de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. Binnen de bestemming *agrarisch* zijn geen gebouwen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak *Wonen* is een woning met een maximale inhoud van 660 m³ toegestaan. Binnen de *specifieke bouwaanduiding Woongebouw* is een woongebouw toegestaan met een maximale inhoud van 1100 m³, met daarin twee wooneenheden.

5 Uitvoerbaarheid

Voor een uiteenzetting van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid verwijzen wij naar de reeds vastgestelde bestemmingsplannen waarvan de toelichting als bijlage aan dit plan is toegevoegd.

De wijzigingen in de planregels en de verbeeldingen die middels dit bestemmingsplan worden voorgesteld zijn niet van dien aard dat daardoor de bovengenoemde uiteenzettingen van de vorige bestemmingsplannen niet meer zou volstaan. Tevens zijn de voorgestelde wijzigingen niet van dien aard dat dit tot een vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zou nopen.