

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W1410

Aanleiding

Het perceel Broekweg 9 in Harskamp Lunteren heeft een woonbestemming waarbij kleinschalige agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan. Er vinden echter al vele jaren geen agrarische activiteiten van betekenis meer plaats op het perceel. Wel is er een timmerbedrijf gevestigd. Naar aanleiding van een handhavingprocedure wil initiatiefnemer de bestemming van het perceel wijzigen naar een reguliere woonbestemming met 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Vervolgens zou dan een omgevingsvergunning aangevraagd kunnen worden voor het gebruik van bijgebouwen voor het timmerbedrijf (legalisatie).

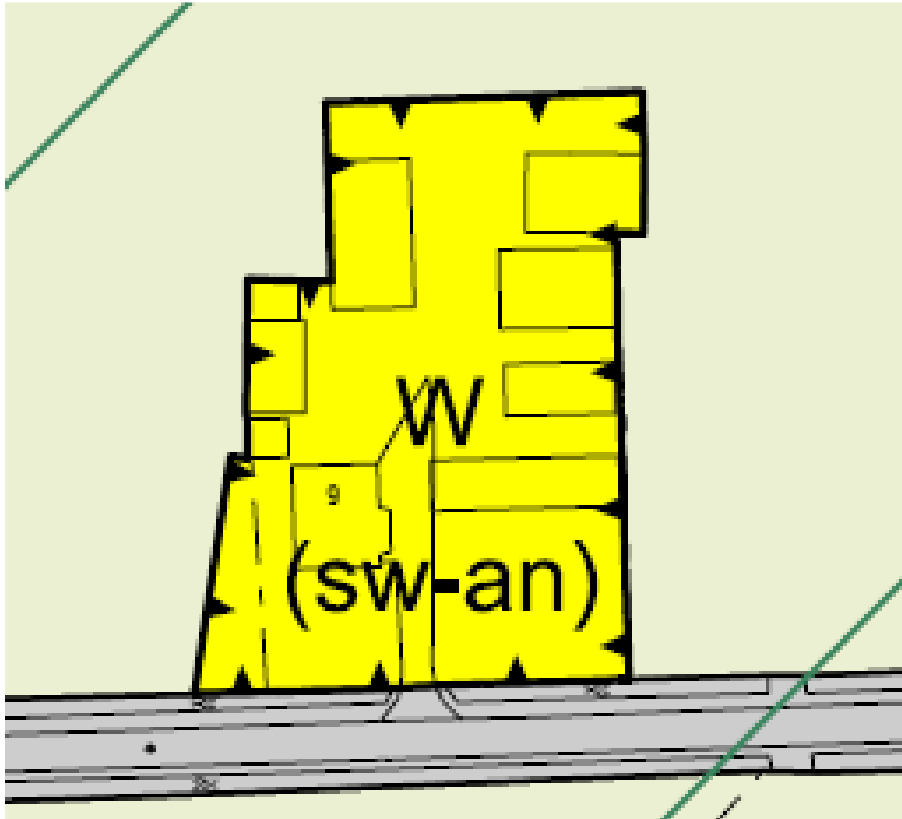
Achtergrond

Het perceel Broekweg 9 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de directe omgeving van de kruising met de Laarweg, ca. 750 meter ten westen van de bebouwde kom van Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1496.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)”. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

De bestaande, legaal aanwezige bebouwing op het perceel, bestaande uit een woning met een aantal bijgebouwen blijft voorsnog gehandhaafd. De bebouwing die niet legaal aanwezig is wordt volledig gesloopt. In totaal 200 m² van de resterende bijgebouwen wordt gebruikt voor een timmerbedrijf, de overige bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend privé gebruikt (waaronder het hobbymatig houden van wat dieren). Dit is in strijd met de huidige bestemming van het perceel waarbij niet-agrarische bedrijvigheid nadrukkelijk niet is toegestaan.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Noch het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden mogelijkheden om vergunning te verlenen voor deze vorm van strijdig gebruik. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de huidige bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming (functiewisseling). Bij die bestemming kan namelijk wél een omgevingsvergunning worden verleend voor de niet-agrarische bedrijvigheden.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover hebt u op 27 februari 2017 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 60124) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd. De bebouwing die ná 6 mei 1996 (datum laatste bouwvergunning) is gerealiseerd moet volledig worden verwijderd en het perceel moet op een verantwoorde wijze in de omgeving worden ingepast.

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 een deel van de aanwezige bijgebouwen te mogen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten (timmerbedrijf).

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.

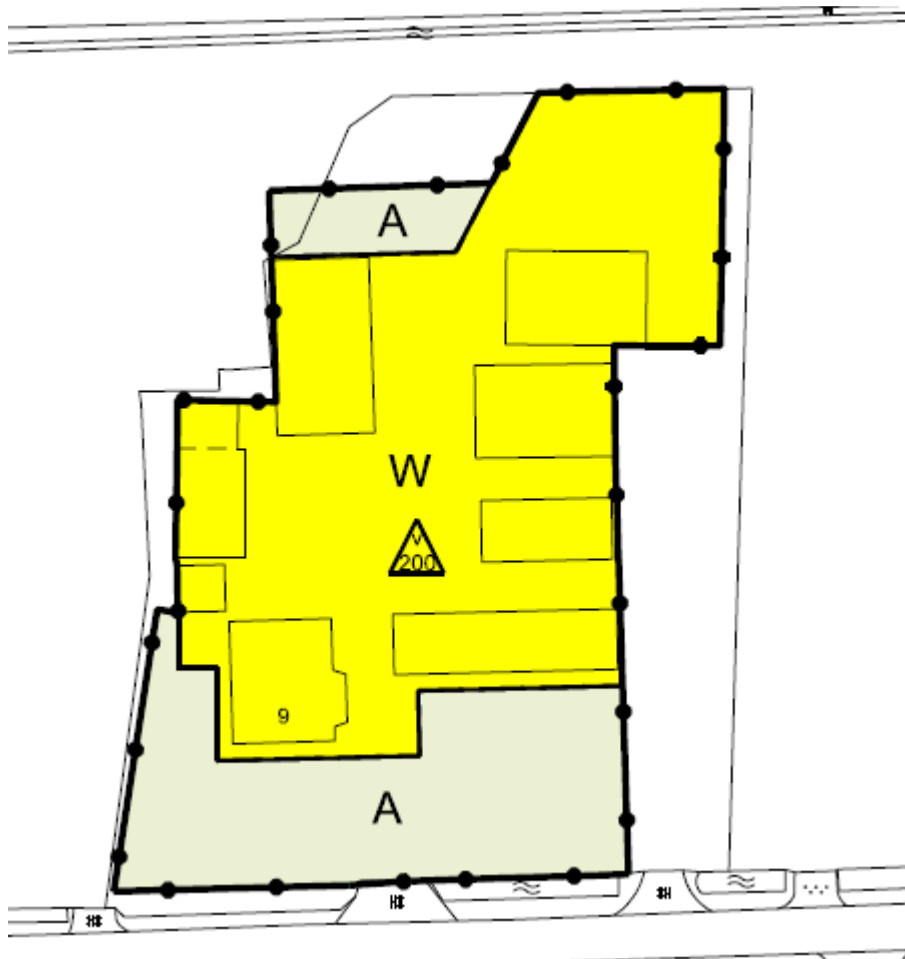
Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de aanduiding "Wonen met agrarische nevenactiviteiten" worden gewijzigd in "Wonen" en wordt de vorm van het bouwvlak enigszins aangepast. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming inclusief aangepast bouwvlak 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 geeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. Binnen het aangepaste bouwvlak is voortaan een woning (660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. De huidige bebouwing valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht en mag dus in deze vorm gehandhaafd blijven. Dat geldt niet voor de bebouwing van ná 6 mei 1996; deze bebouwing moet op zo kort mogelijke termijn worden gesloopt.

Voor bebouwing die onder het overgangsrecht valt geldt dat vervangende nieuwbouw of uitbreiding (zowel in omvang als in inhoud) niet is toegestaan; in dat geval is een omgevingsvergunning nodig en gelden dus de beperkingen van het bestemmingsplan.



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, 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

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden:

15.8.2 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 gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het vlak blijft gelijk. Door de beoogde vormwijziging wordt alle aanwezige bebouwing weer binnen het bouwvlak gebracht. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op deze aspecten wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Wijzigen bestemming ‘Wonen met agrarische nevenactiviteiten’ naar ‘Wonen’.

Om de kwaliteit van het buitengebied ook voor de toekomst te kunnen waarborgen is het van belang dat percelen de juiste bestemming hebben. Ruimte is schaars en voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om de uiteenlopende functies in het buitengebied zo goed mogelijk te verdelen zodat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zo optimaal mogelijk benut kunnen worden.

Het wijzigen van de bestemming “Wonen met agrarische nevenactiviteiten” in een reguliere woonbestemming past in dat streven. Omdat bij de nieuwe bestemming alleen nog hobbymatig dieren mogen worden gehouden wordt de milieubelasting kleiner. Vaak gaat dit gepaard met de sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassingsmaatregelen wat de nodige ruimtelijke winst oplevert.

Voor de initiatiefnemer betekent de aanpassing van de bestemming dat (een deel van) de aanwezige bebouwing voortaan voor de gewenste niet-agrarische activiteiten mag worden gebruikt.

Archeologie

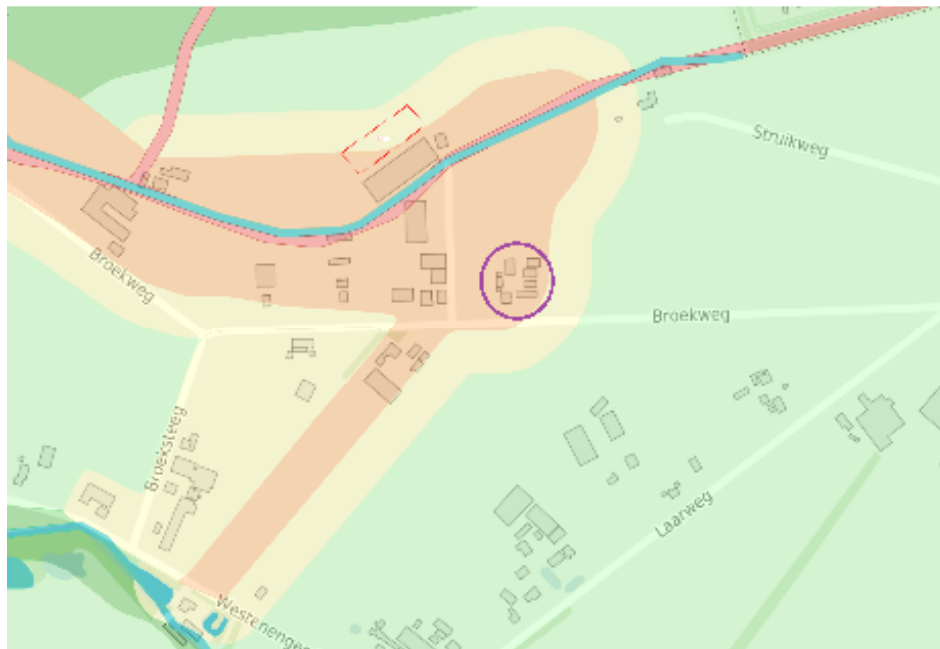
Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.

Situatie plangebied



Plangebied (in de paarse cirkel) op de CHW, kaartblad archeologie

In de bovenstaande figuur is een deel van het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten noorden van het plangebied is in 2012 een booronderzoek uitgevoerd. Daar bleek de bodemopbouw lokaal helemaal verstoord te zijn.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de wijziging van de bestemming. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Ondanks de hoge archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is, vanwege de beperkte omvang van de plannen, een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

Ecologie

Algemeen

De ruimtelijke ontwikkelingen zijn getoetst aan de Wet Natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de Wet natuurbescherming zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit. Gelderland streeft naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Het GNN bestaat uit bos of natuur. In de GO is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang

tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Ook de Ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied, op een afstand van circa 1.500 meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk. De planlocatie maakt evenmin deel uit het het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Externe werking is niet aan de orde bij het GNN, welke eveneens op een afstand van circa 1.500 meter is gelegen. Verdere toetsing aan het GNN/GO is niet vereist.

Conclusie

Toetsing aan de Wet natuurbescherming t.b.v. Natura 2000 gebieden is niet vereist. Evenmin is toetsing aan de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het GNN/GO vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 januari 2017 regelt de Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet is gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De aanvraag betreft een functiewisseling van Wonen met agrarische nevenactiviteit naar enkel de bestemming Wonen. Hierbij is de wens om 200 m² aan bijgebouwen voor het timmerbedrijf (kantoor/werkplaats) te gebruiken. Hier loopt momenteel een handhavingzaak over. Verder wordt een illegale overkapping tussen twee bijgebouwen gesloopt, en de overige bijgebouwen vallen volgens de aanvrager onder het overgangsrecht. Hierbij wordt er geen verwijdering van groen of sloop van bebouwing beoogd, waar vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna worden derhalve uitgesloten.

Conclusie

Verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming is niet vereist.

Landschappelijke inpassing

Het plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het erf is reeds goed ingepast in het omliggende landschap, zodat weinig aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Concreet gaat het om de volgende voorwaarden:

- ❖ de bestaande houtwal met Elzen (Alnus) langs de westelijke perceelgrens wordt aan de achterzijde aangevuld met 4 nieuwe Elzen, plantmaat 8-10, onderlinge plantafstand ca. 7 meter.
- ❖ de buitenopslag in de noordoostelijke hoek wordt volledig ingepast door de aanplant van een houtwal van 2,5 meter breed en 55 meter lang. Deze houtwal bestaat uit 2 rijen heesters, plantsoorten 25 stuks Meidoorn (Crataegus), 25 stuks Hondсроos (Rosa Canina) en 25 stuks Veldesdoorn (Acer Campestre) in driehoeksverband, plantmaat 80-100. Deze houtwal wordt aangevuld met 6 Zwarte Elzen (Alnus Glutinosa) en 3 Zomereiken (Quercus Robur), plantmaat 8-10.
- ❖ de aanwezige rij fruitbomen langs de oostelijke perceelgrens wordt aangevuld met 2 hoogstamfruitbomen (Lunterse Pippeling), plantmaat 8-10, inclusief boompaal en -band.

Dit is uitgewerkt in een inrichtingsplan dat deel is van deze omgevingsvergunning. Hiervoor zijn ook enkele extra voorschriften aan de vergunning verbonden.



landschappelijke inpassing Broekweg 9 in Lunteren

ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingbesluit 2017W1410, Broekweg 9 Harskamp

Water

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

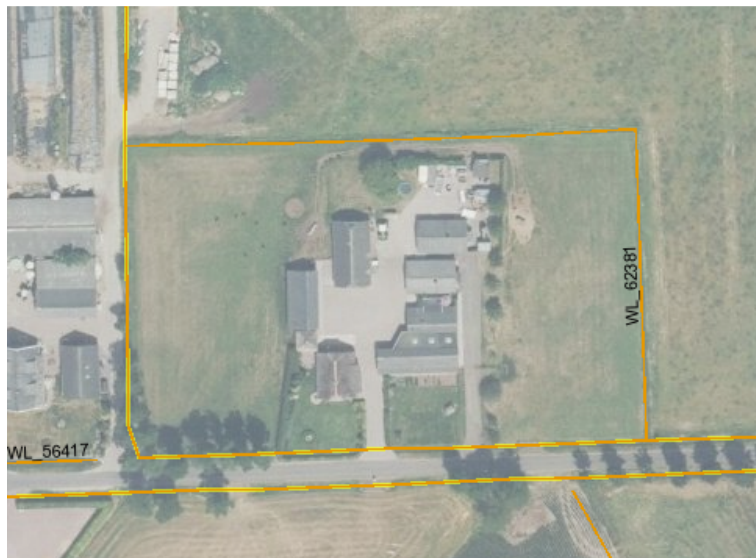
Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.



Figuur C-watergangen op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop de bestaande bebouwing is aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen die op de Legger van het waterschap staan. Aangezien alleen verhard oppervlak wordt gesloopt en niet wordt toegevoegd op het huidige perceel, hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Bodem

Beleid en regelgeving

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een belangrijk instrument wat de gemeente Ede hierbij hanteert is de bodemkwaliteitskaart.

In Ede kan er in veel gevallen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van B & W vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch bodemonderzoek (op basis van historische gegevens) is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Wanneer een dergelijke vrijstelling wordt verleend blijft er wel altijd een risico dat er toch vervuiling in de bodem aanwezig is. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Kosten die hieruit voortvloeien, zoals kosten van stagnatie of bodemsanering zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Plansituatie

Omdat uit de beschikbaar gestelde informatie bij het principeverzoek blijkt dat voor de functiewisseling van Wonen met agrarische nevenactiviteit naar enkel de bestemming Wonen geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden zijn er vanuit de vakdiscipline bodem geen belemmeringen. De wens is om 200 m² aan bestaande bijgebouwen voor het timmerbedrijf (kantoor/werkplaats) te gebruiken.

Conclusie

Vanuit bodem is er geen bezwaar tegen dit plan.