

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W2559

Aanleiding

Aanvrager wil twee bijgebouwen bij zijn woning aan de Buzerseweg 9 te Lunteren oprichten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan reeds biedt, inclusief de vergunningvrije bouw mogelijkheden. Beide bouwwerken zijn echter (deels) buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Achtergrond

Het perceel Buzerseweg 9 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het Zeggelaarspad, circa 1.5 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Barneveld. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2782.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen”, waarbij binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak een woning van 660 m³ met 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privé-gebruik zijn toegestaan. De omliggende gronden hebben een natuurbestemming.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil twee nieuwe bijgebouwen bij zijn woning bouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de reguliere mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan, inclusief de wettelijke vergunningvrije bouw mogelijkheden. Er wordt deels buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit:

- 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 3 november 2016 (kenmerk 51289) 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.

Na de gewenste aanpassing van de vorm van het bouwvlak is het mogelijk om de beoogde nieuwbouw te realiseren zonder voorafgaande omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

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 uitbreiding van de bebouwing).

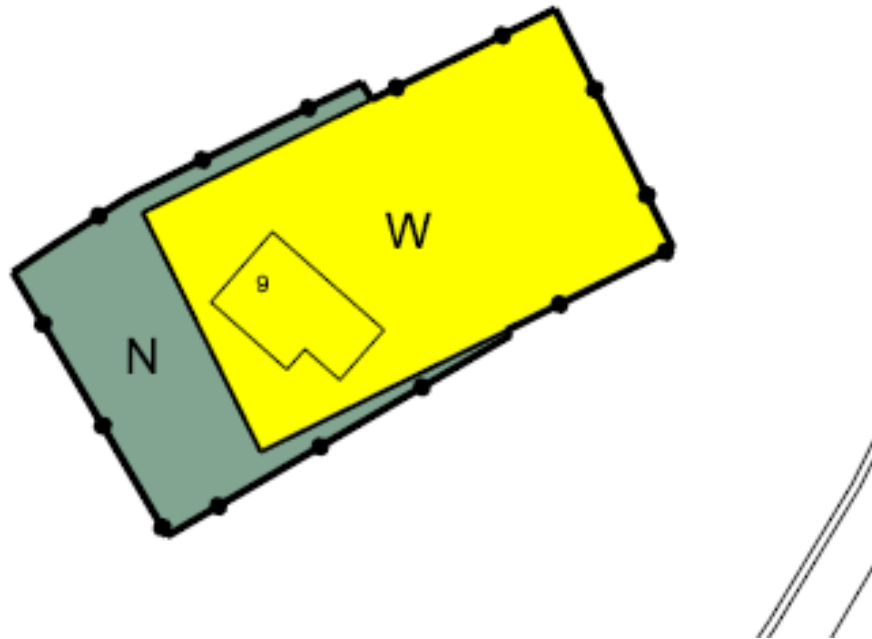
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

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 (660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Wanneer voldaan wordt aan de voorschriften uit artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kan - binnen het nieuwe bouwvlak - in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht.



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

In artikel 15.8.2 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:

15.8.2 Vorm van het bouwvlak

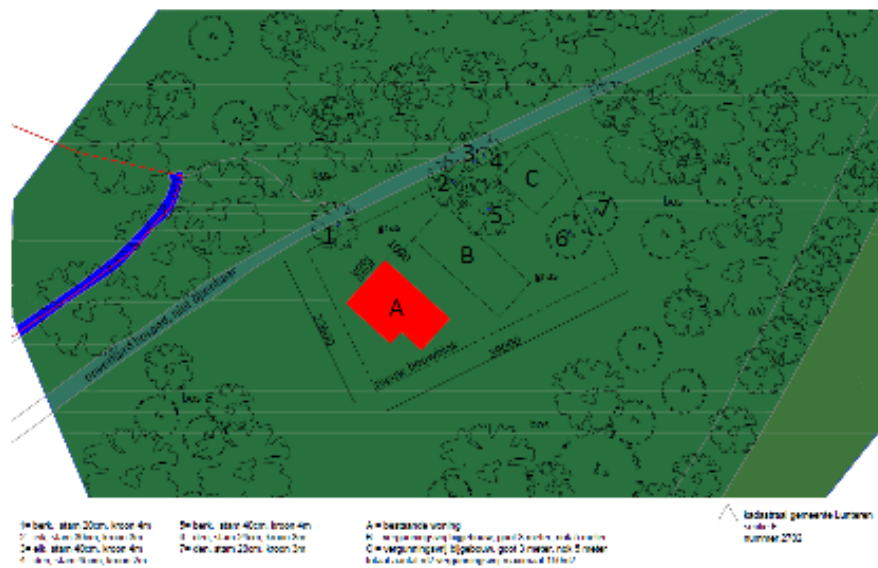
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
2. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvorschriften 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. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

Landschappelijke inpassing

Het is noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing en verharding op een verantwoorde wijze in het omliggende landschap wordt ingepast. Zowel het huidige als het nieuwe erf zijn reeds mooi in het landschap ingepast zodat aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Voorwaarde daarbij is dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk duurzaam in stand wordt gelaten. Dat geldt met name voor een zevental bomen op het perceel (2 berken, 2 eiken en 3 dennen) die op onderstaande tekening zijn aangegeven. Aan de bij dit besluit behorende omgevingsvergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden.



inrichtingsplan Buzerseweg 9 te Lunteren