

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W1726

Aanleiding

Aan de Fransesteeg 14 in Ede is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd dat bestaat uit een loonwerkbedrijf en een caravanstalling. Aanvrager wil een deel van de verouderde opstallen vervangen door één nieuw bedrijfsgebouw. Het gaat om vervangende nieuwbouw waarbij de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing dus gelijk blijft. Vanwege de aanwezigheid van hoogspanningskabels is de nieuwbouw enigszins in noordoostelijke richting verschoven. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de nieuwbouw hierdoor voor een deel buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd. Daarom wordt verzocht om een aanpassing van de vorm van het bestemmingsvlak zodat alle aanwezige bebouwing en verharding weer binnen dat vlak komt te liggen.

Daarnaast is er al vele jaren sprake van twee verschillende bedrijven op dit perceel, hoewel het huidige bestemmingsplan slechts één inrichting toestaat. Deze situatie zou bij een eerdere bestemmingsplanherziening positief worden bestemd, maar dat is per abuis nog niet gebeurd. Met deze planwijziging wordt die omissie ambtshalve hersteld.

Achtergrond

Het perceel Fransesteeg 14-14a te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij de kruising Fransesteeg - Zecksteeg, circa 1 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie H, nummers 3165, 3513, 3968 en 4069 tot en met 4073.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan "Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 1e ronde" is het perceel bestemd voor "Bedrijf", waarbij er maximaal 1400 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan met daarbij één bedrijfswoning. Het westelijke gedeelte van het terrein ligt onder een hoogspanningsverbinding. Het perceel ligt volledig in het landbouwontwikkelingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil een aantal oude schuren op het perceel volledig slopen en vervangen door één nieuw bedrijfsgebouw. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat de nieuwbouw gedeeltelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- het 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 hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast zodat alle bebouwing en verharding in de toekomst weer binnen dat vlak is gesitueerd.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 9 augustus 2017 (kenmerk 59259) is aangegeven dat het wijzigen van de vorm van het bouwvlak past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd. Concreet gaat het om een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Hiervoor is een speciaal inrichtingsplan opgesteld (zie hierna) en zijn aanvullende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

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 het bouwen buiten het bestaande bouwvlak).

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 bestemmingsvlak op de verbeelding 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.

Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel niet, het betreft enkel de situering ervan. Wel wordt de aanwezigheid van twee verschillende bedrijven nu ook planologisch mogelijk gemaakt door het toevoegen van een specifieke aanduiding aan de verbeelding. Binnen het nieuwe bouwvlak blijft 1400 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (760 m³) met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



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 4.8.1. van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden:

4.8.1 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 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 totale omvang van het vlak blijft gelijk. Door de beoogde vormwijziging wordt alle gewenste bebouwing en verharding weer binnen het bouwvlak gebracht. Het gaat om een loonwerkbedrijf annex overdekte caravanstalling.

Bij een loonwerkbedrijf is buitenopslag een noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Hiermee is rekening gehouden bij het inrichtingsplan, waarmee het bedrijf op een verantwoorde manier in de omgeving wordt ingepast. De bestaande buitenopslag wordt niet verder vergroot, maar kan dankzij het gewijzigde bestemmingsvlak efficiënter worden ingericht. Door de opslag zoveel mogelijk achter de bedrijfsbebouwing te concentreren en vrijwel volledig te voorzien van een stevige groene omlijsting wordt deze opslag voor een belangrijk deel aan het oog onttrokken. Ook wordt hiermee een verdere geleidelijke uitbreiding van de opslag voorkomen.

De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

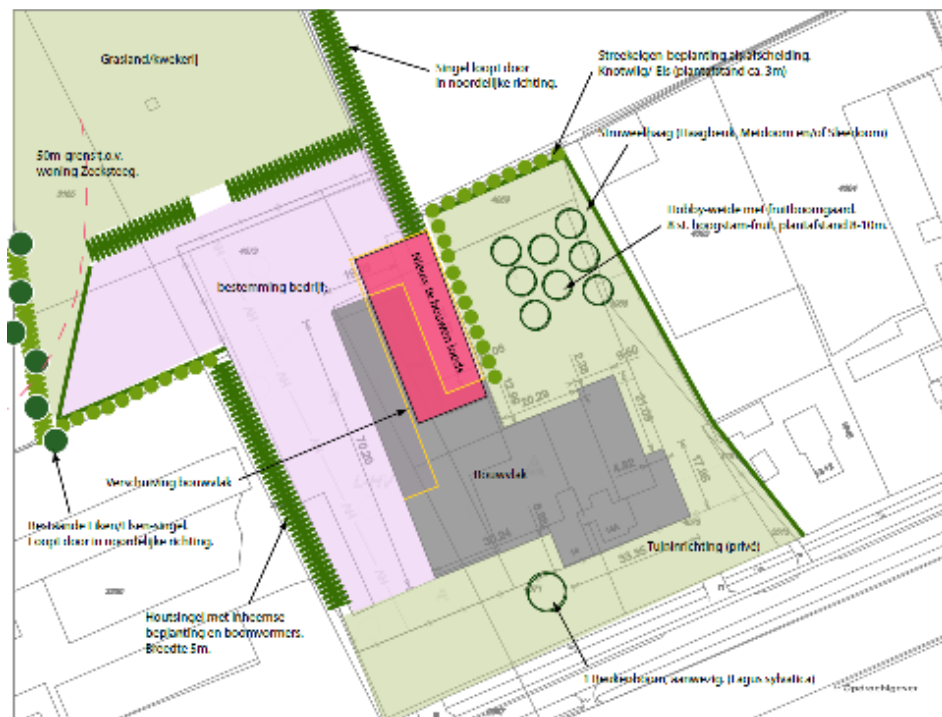
Landschappelijke inpassing

Het volledige bedrijf wordt door een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. Hiervoor is een speciaal inrichtingsplan opgesteld. Uitgangspunt hierbij is de duurzame instandhouding van de reeds aanwezige houtsingels rond het bedrijf. Deze wordt op sommige plaatsen aangevuld en er worden nog enkele groene elementen toegevoegd aan het erf. Concreet gaat het om:

- langs de **westzijde** van het perceel wordt - parallel langs de grens van het bestemmingsvlak - een houtsingel (inheemse beplanting en boomvormers) van tenminste 5 meter breed aangelegd en duurzaam in stand gehouden.
- de driehoekvormige punt van het vlak aan de **noordwestzijde** van het perceel wordt volledig ingeplant met een haag, bestaande uit haagbeuk, meidoorn en sleedoorn, plantmaat 150-175, dubbele rij, 7 stuks per meter. Vóór deze haag, parallel aan de Fransesteeg, wordt een rij knotwilgen en/of - elzen aangeplant, tenminste 12 stuks, plantmaat 16-18, onderlinge plantafstand 3 meter.

- langs de **noordzijde** van het perceel wordt een houtsingel (inheemse beplanting en boomvormers) aangelegd van tenminste 5 meter breed en duurzaam in stand gehouden. Er is voorzien in een opening van maximaal 5 meter breed om de achterliggende percelen te kunnen bereiken. Deze gronden mogen uitsluitend voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Haaks op deze singel wordt vanaf de achterzijde van de nieuwbouw langs de perceelgrens een identieke houtsingel aangelegd van tenminste 50 meter lang.
- langs de **westzijde** van de nieuwbouw wordt een rij knotwilgen en/of - elzen aangeplant, tenminste 12 stuks, plantmaat 16-18, onderlinge plantafstand 3 meter.
- langs de **oostelijke** perceelgrens wordt een haag aangelegd, bestaande uit haagbeuk, meidoorn en sleedoorn, plantmaat 150-175, dubbele rij, 7 stuks per meter. Deze haag wordt doorgezet langs de noordelijke perceelgrens tot aan de houtsingel. Vóór deze haag, parallel aan de Fransesteeg, wordt een rij knotwilgen en/of -elzen aangeplant, tenminste 9 stuks, plantmaat 16-18, onderlinge plantafstand 3 meter.
- in het grasland ten oosten van de nieuwbouw wordt een fruitboomgaard aangelegd, bestaande uit tenminste 8 stuks hoogstam-fruitbomen, plantmaat 150-175, onderlinge plantafstand 8-10 meter, inclusief boompaal en -band.

Een en ander is uitgewerkt in het inrichtingsplan door Van Dijke O.G. V.O.F. dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning (tekening 10-02-2018, bijlage 4). Hiervoor zijn ook enkele extra voorschriften aan de vergunning verbonden.



landschappelijke inpassing Fransesteeg 14 in Ede