

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W2768

Aanleiding

In het verleden is de woning aan de Veendersteeg 8 in Bennekom zonder vergunning in twee zelfstandige wooneenheden gesplitst. Initiatiefnemer heeft met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van deze woning. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat het splitsen van woningen niet is toegestaan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de woning de aanduiding “woongebouw” krijgt.

Achtergrond

Het perceel Veendersteeg - Kraatsweg 3 te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Dit perceel ligt in de nabijheid van het kruispunt Kraatsweg- Veendersteeg, circa 2 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Bennekom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie F, nummers 1666, 1765 en 1766.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan ‘Agrarisch Buitengebied Ede 2012’ is het perceel bestemd voor ‘Wonen’, met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarde’. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil alsnog toestemming om de bestaande woning te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Feitelijk gaat het om een verzoek om de bestaande situatie te legaliseren. Dit is in strijd met de huidige bestemming van het perceel waarbij slechts één woning is toegestaan met een inhoud van 660 m³. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- 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 bestemming van het perceel wordt aangepast.

Aanvrager heeft hiervoor een beroep gedaan op het overgangsrecht: de woning zou al jaren geleden zijn gesplitst zonder dat hiertegen ooit eerder handhavend is opgetreden. Dit verzoek is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Met de brief van 27 februari 2017 (kenmerk 59638) is bevestigd dat sprake is van overgangsrecht en zijn de randvoorwaarden voor een bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

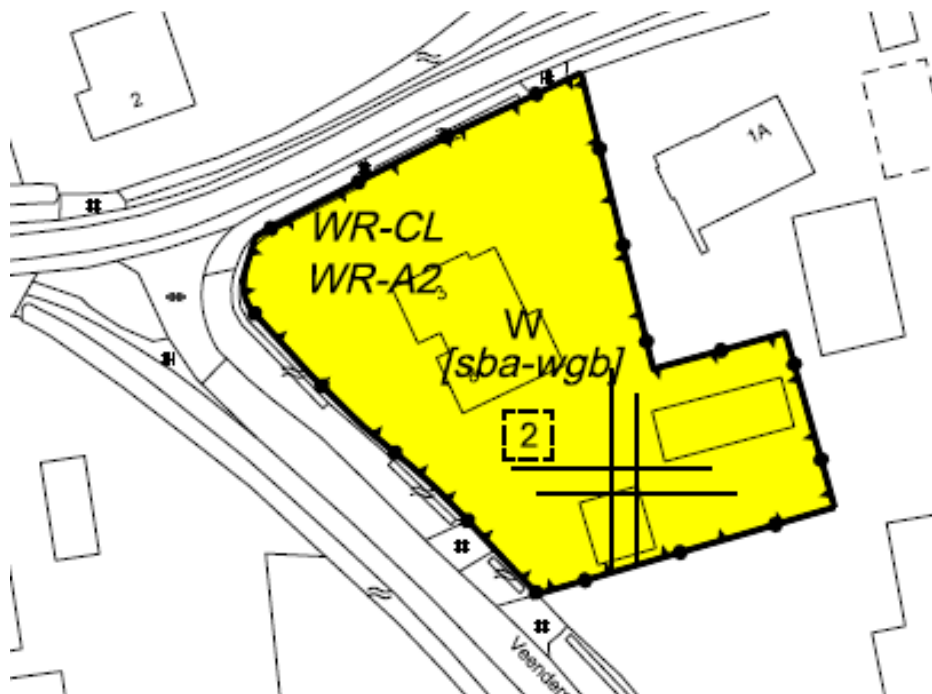
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het uitbreiden en splitsen van de woning).

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 'woongebouw, 740 m³' aan de verbeelding worden toegevoegd. 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. Er is voortaan een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) toegestaan met een inhoud van 660 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan gebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan.



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

Op 8 december 2016 heeft de gemeenteraad van Ede het Programma Buitengebied vastgesteld. Hierin is beschreven hoe de gemeente omgaat met (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied en is beleid voor een aantal specifieke onderwerpen beschreven. Eén van die onderwerpen is de legalisatie van woningsplitsingen van vóór 4 oktober 2012 (vaststelling huidige bestemmingsplan).

Dit is mogelijk voor woningen die eerder conform vergunning zijn gebouwd en later zijn gesplitst. Hiervoor moet dan ter compensatie 300 m² aan sloopmeters worden ingeleverd. Als de woning in afwijking van de oorspronkelijke vergunning verder is uitgebreid is voor die uitbreiding extra sloopcompensatie nodig.

Voor het vergroten en veranderen van de betreffende woning is in 2004 een bouwvergunning verleend. Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de betreffende woning al vóór 4 oktober 2012 in twee zelfstandige wooneenheden is gesplitst. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Basisregistratie Personen, WOZ-gegevens en het Kadaster. In combinatie met de door de aanvrager aangeleverde gegevens blijkt dat het pand, inclusief uitbreiding, al voor de peildatum dubbel werd bewoond.

Daarmee komt men in aanmerking voor de legalisatie-regeling uit het Programma Buitengebied. Er zijn 300 m² compenserende sloopmeters ingeleverd, afkomstig van het voormalige agrarische bedrijf aan de Hooiweg 12 te Putten. De woning is niet verder uitgebreid, zodat geen extra sloopcompensatie nodig is.

Conform de legalisatie-regeling zal daarom de aanduiding 'woongebouw' aan de verbeelding worden toegevoegd. Hiermee wordt een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) mogelijk gemaakt met een inhoud van 660 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar het Programma Buitengebied en de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.