

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2015W1787

Aanleiding

Het perceel Schampsteeg 6 te Ede heeft een reguliere woonbestemming. De woning en het aan deze woning vastgebouwde bijgebouw zijn zonder voorafgaande vergunning verbouwd en uitgebreid. Ook zijn er zonder vergunning een drietal vrijstaande bouwwerken opgericht. Men heeft hiervoor nu met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd, waarmee tevens een tijdelijke mantelvoorziening mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Daarmee kunnen de bestaande vergunningvrije bouwmogelijkheden beter worden benut.

Achtergrond

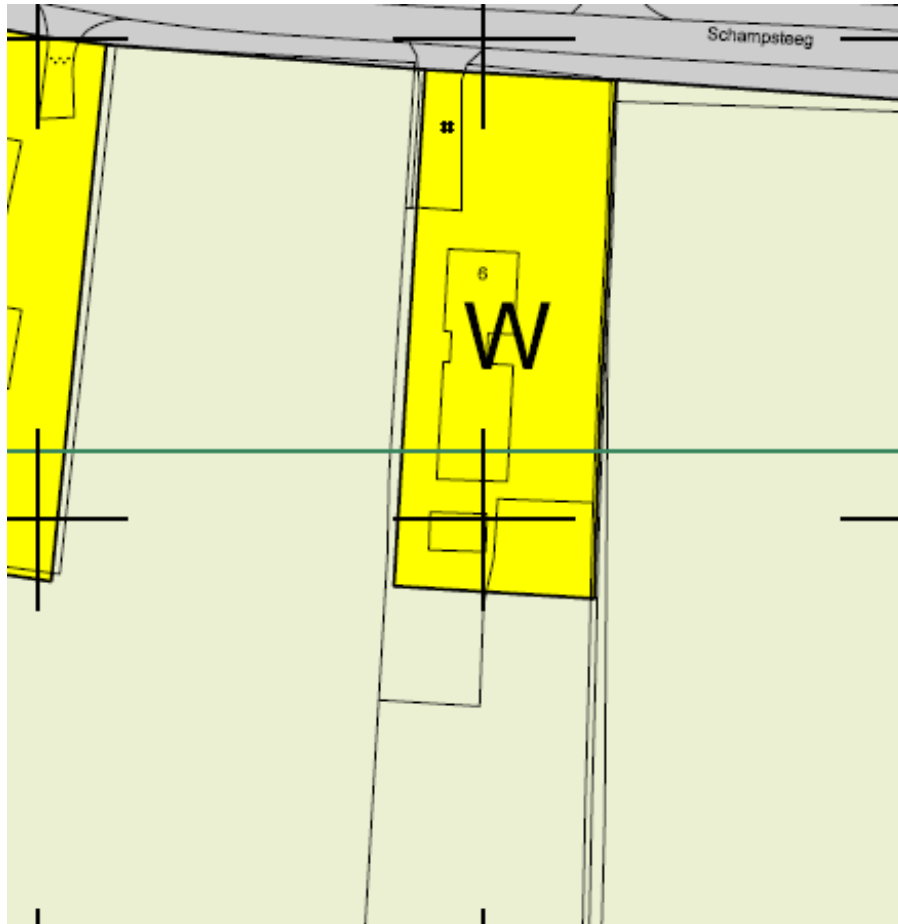
Het perceel Schampsteeg 6 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, ten westen van de Rijksweg A30, nabij de kruising met de Doesburgerdijk West, circa 1,2 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie g, nummer 2791.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" is het perceel bestemd voor 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en Ecologie'. Binnen deze bestemming (tevens bouwvlak) is een reguliere woning van 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.

Het te wijzigen deel van het bouwvlak heeft op dit moment een agrarische bestemming. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil tijdelijke mantelzorgvoorzieningen realiseren in het bijgebouw dat aan de woning is vastgebouwd. Dat is echter alleen mogelijk als met terugwerkende kracht alsnog een vergunning kan worden verleend voor dit bijgebouw en de overige bouwwerken op het perceel. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- 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 enigszins wordt aangepast, zodat de bestaande vergunningvrije bouw mogelijkheden optimaal benut kunnen worden.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 17 december 2015 (kenmerk 36850) 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.

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 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 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. Daarbij mag er volgens de huidige landelijke regelgeving in totaal nog 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zonder vergunning (mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor dergelijke bouwwerken).



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. De totale oppervlakte van het bouwvlak blijft onveranderd, het gaat enkel om een vormverandering. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

Ecologie en Landschap

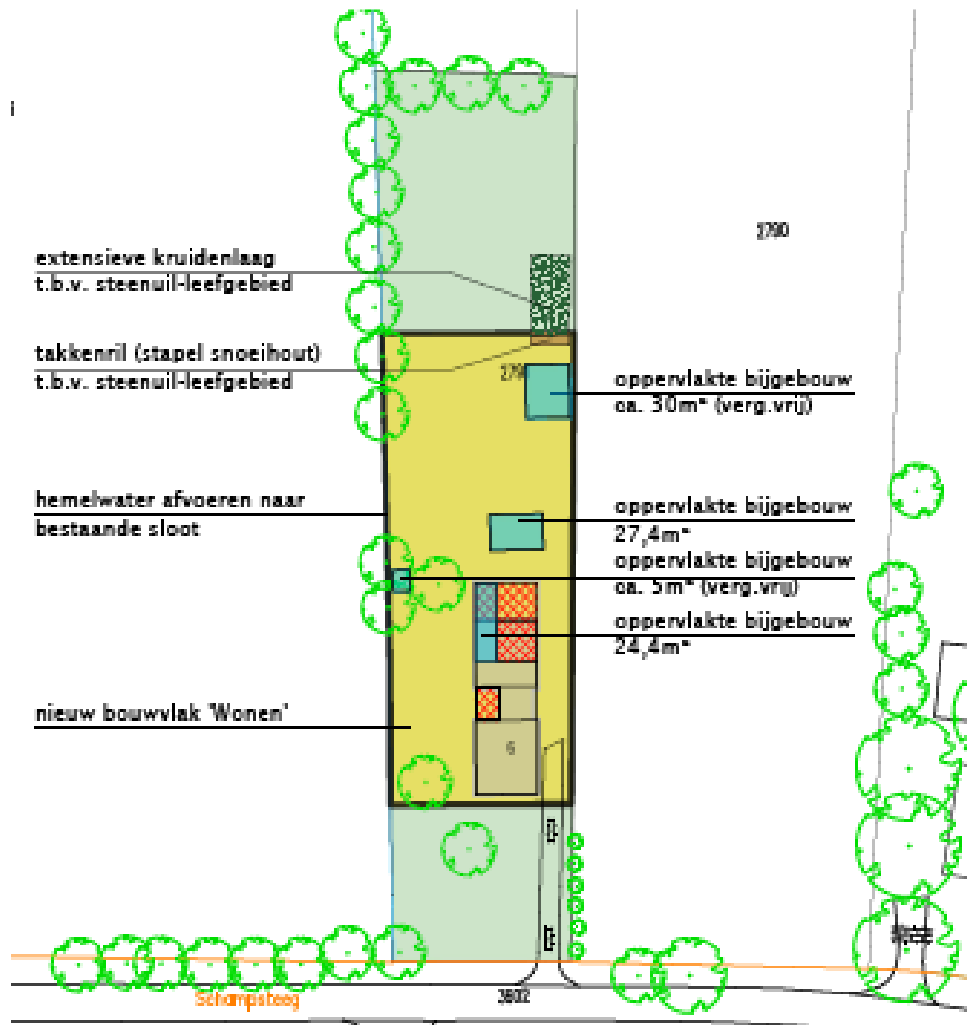
Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied of het Gelders NatuurNetwerk. Het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied (Veluwe) bevindt zich op circa 3.3 kilometer afstand ten oosten van de planlocatie. Negatieve effecten zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof zijn gezien de ligging en de aard van plannen (sloop en bouw woning) niet te verwachten. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

Op de planlocatie is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Na aanleiding van dit ecologisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd: het plangebied sluit aan op de gemeentelijke Ecologische Verbinding en maakt deel uit van het leefgebied van de steenuil. Dit is een strikt beschermde diersoort. Daarom worden bij de landschappelijke inpassing van het erf specifieke maatregelen genomen voor de instandhouding van het leefgebied van de steenuil. Aan de achterzijde van het perceel wordt een takkenril met direct aansluitend een extensieve kruidenlaag aangelegd en duurzaam in stand gelaten. Dit wordt middels specifieke voorschriften aan de bijbehorende omgevingsvergunning geborgd.

Voor algemene diersoorten geldt een zorgplicht, hiervoor zijn aan de bij dit besluit behorende omgevingsvergunning eveneens de noodzakelijke voorschriften verbonden.



inrichtingsplan Schampsteeg 6 Ede, inclusief voorzieningen t.b.v. de steenuil

