

### Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W1121

#### Aanleiding

Initiatiefnemer wil een groot deel van de bestaande bedrijfsbebouwing bij zijn bedrijf vervangen door één nieuwe loods. Het perceel heeft op dit moment echter een reguliere woonbestemming, zodat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is om dit plan te kunnen realiseren. Daarbij zal ook de vorm van het bouwvlak aangepast moeten worden voor de beoogde locatie van de nieuwbouw.

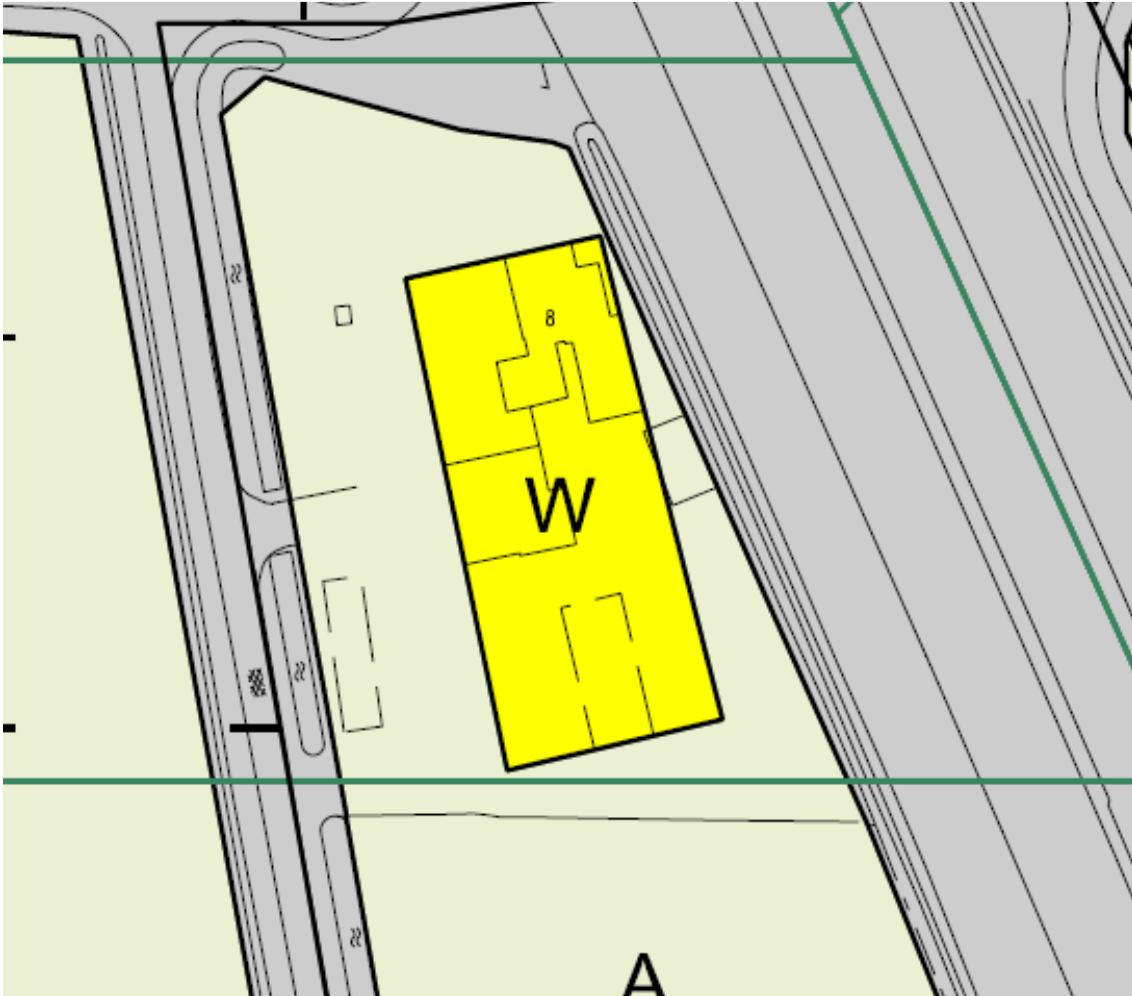
#### Achtergrond

Het perceel Schampsteeg 8 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede ten westen van de Rijksweg A30 op circa 1,2 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 3130, 3131 en 3132.



*luchtfoto van het betreffende perceel*

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Wonen'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één woning met een inhoud van 660 m<sup>3</sup> toegestaan met daarbij 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



*fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan*

### **Planbeschrijving**

Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een nieuwe loods van 300 m<sup>2</sup> op zijn perceel. Een groot deel van de huidige bebouwing (ca. 500 m<sup>2</sup>) zal daarbij worden gesloopt. Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het perceel echter een reguliere woonbestemming. Bovendien wordt gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak gebouwd. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de milieugevolgen van de gewijzigde bedrijfsvoering van het bedrijf is al eerder een afzonderlijke milieumelding ingediend (kenmerk 2017M0302) met een uitgebreide toelichting op de werkzaamheden.

Zowel in het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als in de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) zijn geen mogelijkheden opgenomen om de gevraagde vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de bestemming van het perceel en de vorm van het bouwvlak worden aangepast.

## **Achtergrond**

Aan de Schampsteeg 8 in Ede is sinds begin jaren '90 een kleinschalig bedrijf (thans: handel in openhaard hout en kachels) gevestigd. Voor die tijd vond deze bedrijvigheid (destijds een sloop- en klusbedrijf met diverse handelsactiviteiten) plaats op twee verschillende locaties elders binnen de gemeente. Omdat deze locaties aan de Vitterweg en de Beukenlaan minder geschikt bleken voor deze bedrijvigheid is in samenspraak met de gemeente een alternatieve locatie gevonden aan de Schampsteeg.

Daarbij is echter de bestemming van het terrein per abuis niet aangepast, waardoor het perceel bestemd bleef voor 'Wonen met kleinschalige *agrarische* bedrijvigheid'. Omdat bij de actualisatie van het huidige bestemmingsplan geconstateerd is dat er geen agrarische activiteiten waren is die bestemming vervolgens volgens gangbaar beleid gewijzigd in een reguliere woonbestemming. Zoals hiervoor is aangegeven had dit echter een reguliere bedrijfsbestemming inclusief kleinschalige verkoopactiviteiten moeten zijn. Deze omissie zal bij de eerstkomende partiële herziening van het bestemmingsplan worden hersteld. Daarbij zal tevens de aanwezige dubbele woning een specifieke aanduiding 'woongebouw' krijgen, aangezien deze reeds vóór de vestiging van het bedrijf van initiatiefnemer aanwezig was en daarmee onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt.

## **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 van een bedrijfsloods die gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd).

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 worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'.

## **Conclusie**

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) ambtshalve worden gewijzigd. Daarbij zal de huidige bestemming van het perceel alsnog worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming en wordt de vorm van het bouwvlak iets aangepast. Tevens zal de aanduiding 'woongebouw' aan de verbeelding worden toegevoegd.

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. Na de planherziening is er - binnen het bouwvlak - in totaal 300 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing toegestaan voor een bedrijf van milieucategorie 1 of 2, inclusief kleinschalige, bij de bestemming passende verkoopactiviteiten.

Daarbij is een dubbele bedrijfswoning toegestaan in de vorm van een woongebouw van 880 m<sup>3</sup> met in totaal 100 m<sup>2</sup> 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. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de omstandigheid dat het hier feitelijk gaat om het postief bestemmen van een reeds lang bestaande situatie. 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.

## **Milieu**

De (milieu-)effecten van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving worden gereguleerd door de Wet milieubeheer, meer specifiek door het Activiteitenbesluit. Hierin staan algemene regels voor bepaalde categorieën bedrijven. Voor het huidige bedrijf (E. Soetendaal Handelsonderneming) zijn met name de regels voor lozen, emissie naar de lucht, bodembedreigende activiteiten en energiebesparing van toepassing.

Daarnaast gelden een aantal specifieke milieuregels voor de volgende activiteiten:

- het opslaan van gasolie, smeerolie of afgewerkte olie in een bovengrondse opslagtank
- het opslaan van gevaarlijke stoffen, CMRstoffen of bodembedreigende stoffen in verpakking, en
- mechanische bewerkingen van hout of kurk dan wel van houten, kurken of houtachtige voorwerpen.

## **Bodem**

Voor de planlocatie is onderzocht of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik. Dit is beoordeeld aan de hand van de onderzoeksgegevens uit het rapport van Sweco Ingenieursadviesbureau 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Schampsteeg 8 te Ede, kenmerk SWNLO193669, d.d. 17 oktober 2016'. Dit bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PCB (polychloorbifenyyl) bevatten. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten barium en tetrachlooretheen.

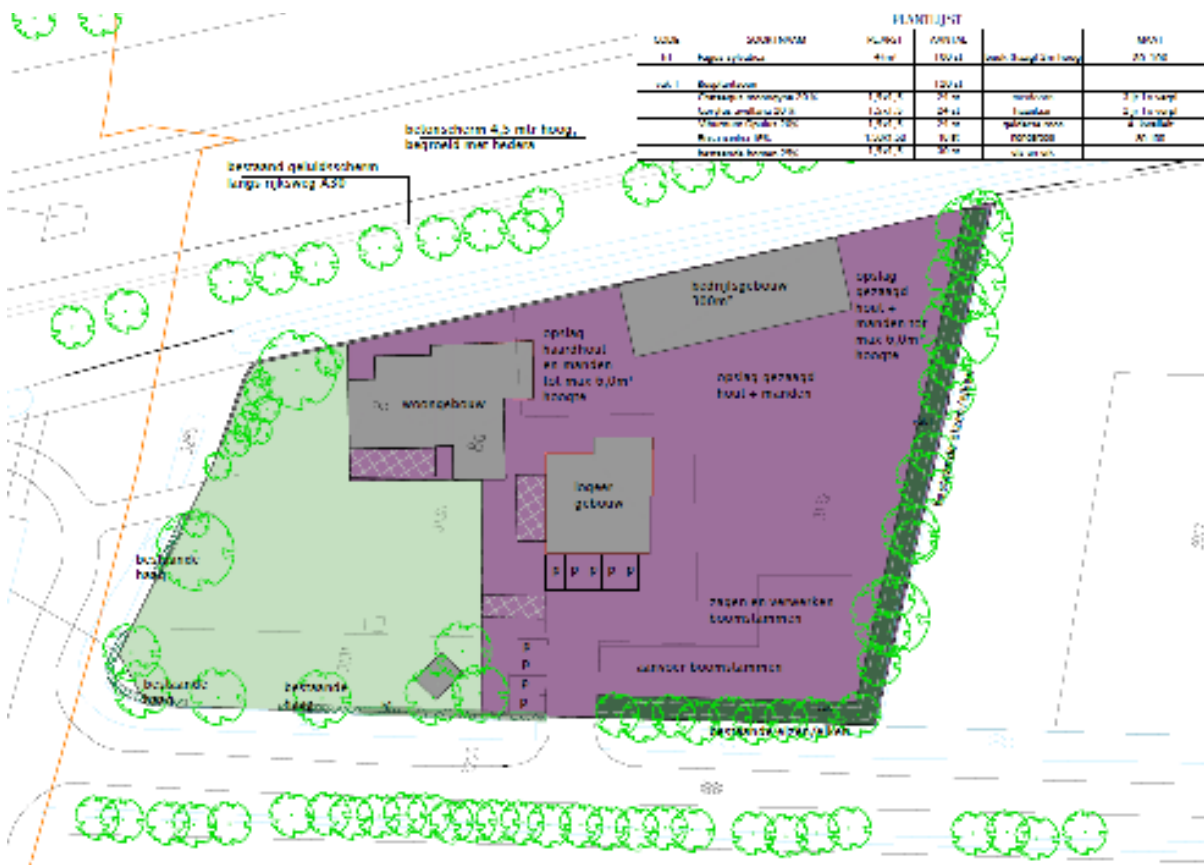
Uit het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik. Er is geen sprake van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

## **Landschappelijke inpassing**

De nieuwbouw wordt met een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. De aanwezige beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd en er wordt de nodige nieuwe beplanting aangebracht. Een deel hiervan is reeds aangeplant. Concreet gaat het om:

- de noordwestelijke perceelgrens (tuinzijde) wordt gedeeltelijk omzoomd met een beukenhaag (*fagus sylvatica*). Aan de westzijde, parallel aan de weg, wordt een nieuwe haag (*fagus sylvatica*) aangelegd, 100 stuks, plantmaat 80-100, ca. 2 meter hoog.
- de zuidwestelijke perceelgrens (bedrijfszijde) wordt omzoomd door een houtwal van minimaal 3 meter breed, bestaande uit meidoorn (24 stuks), hazelaar (24 stuks), Gelderse roos (24 stuks) en hondsroos (18 stuks). De reeds aanwezige eiken en elzen in deze groenstrook, in totaal 30 stuks, worden duurzaam in stand gelaten en zonodig vervangen door nieuwe aanplant.
- langs het geluidswerende scherm parallel langs de Rijksweg A30 wordt hедера aangeplant, waardoor dit bouwwerk aan het zicht wordt onttrokken.
- parkeren, laden en lossen en opslag vindt volledig op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats.
- de buitenopslag, voornamelijk (on)gezaagd hout en stalen manden mag niet hoger zijn dan maximaal 6 meter.

Een en ander is uitgewerkt in een inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. Hiervoor zijn ook enkele extra voorschriften aan de vergunning verbonden.



landschappelijke inpassing Schampsteeg 8 te Ede