

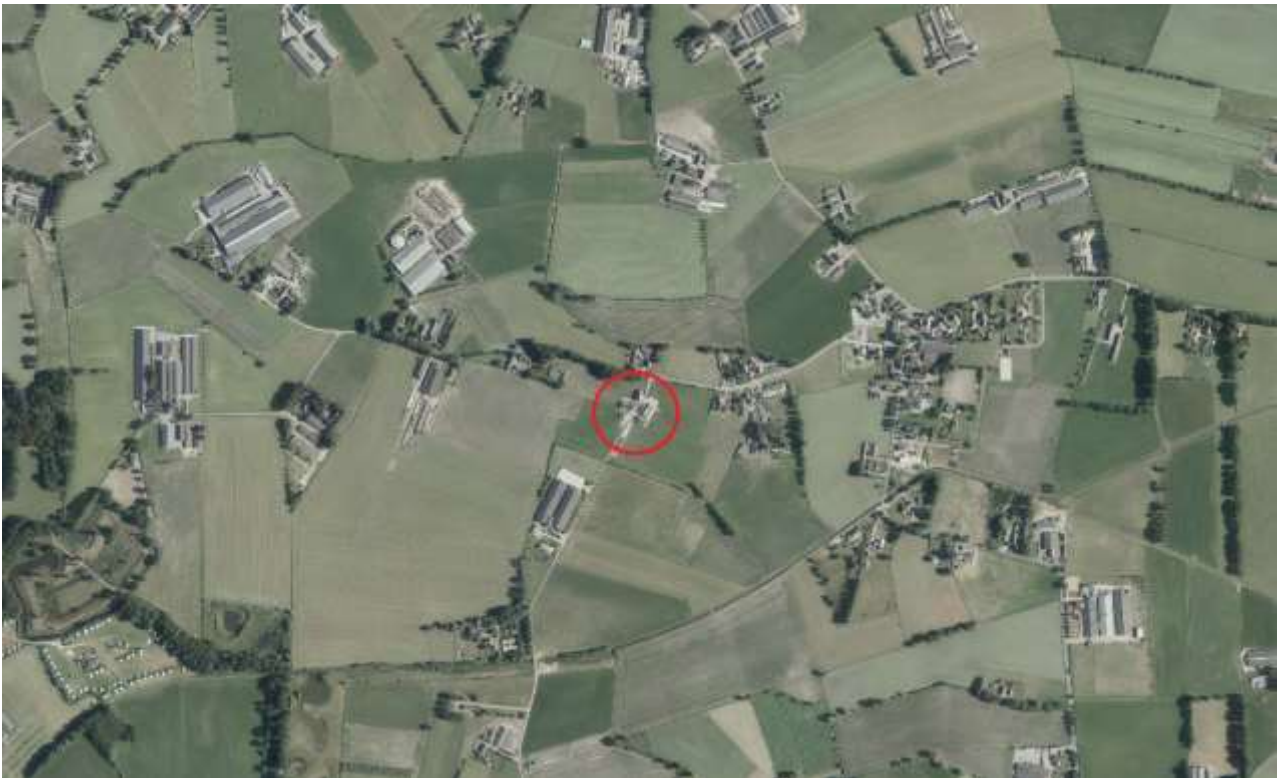
Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W1871

Aanleiding

Aanvrager exploiteert een intensieve veehouderij aan de Schansweg 7 in Lunteren. Men wil een nieuwe dienstwoning bij het bedrijf bouwen. De beoogde nieuwbouw past weliswaar binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt maar de gekozen bouwlocatie ligt buiten het huidige bouwvlak. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van dit bouwvlak wordt aangepast.

Achtergrond

Het perceel Schansweg 7 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe nabijheid van het kruispunt Schansweg - Zwetselaarseweg, ten westen van de Rijksweg A30, circa 2,5 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nummers 870 en 1042.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor "Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)". Binnen het bouwvlak is er in totaal 5.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (660m³) met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privé-gebruik. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



Fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil de bestaande dienstwoning bij zijn agrarische bedrijf volledig vervangen en op een andere locatie herbouwen. De gewenste nieuwbouw is buiten het bestaande bouwvlak 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.

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 een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Vanwege de leeftijd en fysieke conditie van de huidige eigenaar en agrarisch ondernemer is de wens van de toekomstig eigenaar / ondernemer om de nieuwe bedrijfswoning in de directe nabijheid van de huidige bedrijfswoning te bouwen. Hierdoor kan men hem ondersteunen bij zijn dagelijkse bezigheden en bedrijfsvoering zodat hij zo lang mogelijk op zijn vertrouwde locatie kan blijven wonen.

De bestaande bedrijfswoning wordt voor dat doel niet direct gesloopt maar tijdelijk gebruikt als mantelzorgvoorziening. Na de periode van mantelzorg wordt de woning direct alsnog geheel gesloopt. Hiervoor is inmiddels een aparte omgevingsvergunning (kenmerk 2018W0751) verleend.

Vanwege de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel biedt het huidige bouwvlak onvoldoende mogelijkheden om de nieuwbouw op een andere locatie te realiseren. Het perceel wordt doorsneden door een openbare weg (Zeggelaarsweg) en het is mede vanwege de mantelzorg onwenselijk dat de nieuwbouw aan de andere kant van de weg wordt gebouwd. Ter compensatie wordt de omvang van het bouwvlak, dat momenteel veel onbenutte ruimte omvat, met 25% verkleind.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 8 december 2017 bericht gehad. In deze brief (kenmerk 74282) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde 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 en gebruiken van de gevraagde bedrijfswoning buiten het huidige 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 worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij zal de vorm van het bouwvlak zodanig worden gewijzigd dat alle bebouwing, inclusief deze nieuwbouw, weer binnen dat vlak ligt. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is het gewenste bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2018) worden gewijzigd. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast om de bouw van een nieuwe, vervangende bedrijfswoning mogelijk te maken. De wijziging zorgt niet voor onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel onveranderd, het betreft enkel een andere positionering van de bebouwing. Omdat de omvang van het bouwvlak met 25% wordt verkleind blijft er per saldo wel minder ruimte over om de bestaande bouwmogelijkheden te benutten. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de gewenste nieuwbouw.



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 3.8.1 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:

3.8.1 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 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 omvang van het bouwvlak wordt met 25% verkleind en de gevraagde vormwijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, rekening houdend met de behoefte aan mantelzorg van de huidige agrarische ondernemer. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Milieu(zonering)

Ten noorden van het plangebied ligt het perceel Schansweg 2a. Dit perceel heeft de bestemming 'wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)'. Op het perceel vinden agrarische activiteiten plaats, waarvan het emissiepunt conform de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' op (meer dan) 50 meter moet liggen.

In de huidige situatie is de afstand van de nieuw te bouwen woning tot het emissiepunt 45 meter. Om die reden is met de eigenaren van het perceel Schansweg 2a een overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat het emissiepunt blijvend wordt verplaatst¹. Op die manier wordt aan de richtafstand van 50 meter voldaan. Voordat de woning in gebruik wordt genomen, moet het emissiepunt zijn verplaatst.

Landschappelijke inpassing

Het plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. 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 een flinke hoeveelheid nieuwe beplanting aangebracht:

- langs de voor- en zijtuin rond de nieuwe bedrijfswoning wordt een beukenhaag (*fagus sylvatica*) aangelegd, bestaande uit tenminste 300 stuks, onderlinge plantafstand 4 meter, plantmaat 60-80,
- ten noordoosten van de nieuwe bedrijfswoning wordt een fruitboomgaard aangeplant, bestaande uit 6 stuks hoogstamfruitbomen (oude rassen; appel, peer, pruim, kers), in blokverband, onderlinge plantafstand 8 meter, plantmaat 10-12, en

¹ Zie bijlage bij de vergunning is de overeenkomst tussen dhr. Van Ee en dhr. Van Harten gevoegd.
ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2017W1871, Schansweg 7 Lunteren

- ten noordwesten van de nieuwe woning wordt 1 solitaire notenboom (Juglans Negra) aangeplant, plantmaat 14-16.

Het inrichtingsplan moet in het plantseizoen direct na voltooiing van de nieuwbouw worden uitgevoerd. Aan de bijbehorende omgevingsvergunning zijn specifieke voorschriften verbonden voor de aanleg en duurzame instandhouding van deze beplanting. De fruitboomgaard hoeft pas gerealiseerd te worden na sloop van de bestaande bedrijfswoning, die immers eerst nog tijdelijk als mantelzorgwoning dienst zal doen.



landschappelijke inpassing Schansweg 7 te Lunteren