

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2017W2767

Aanleiding

Aan de Veldhoek 4 te Lunteren is de woning enige tijd geleden door brand verwoest. Het huis stond op vrij korte afstand van de weg; daarom is verzocht om de woning op een iets andere locatie te mogen herbouwen waarbij de bestaande uitweg op de Hazendonkseweg wordt verplaatst naar de Veldhoek. De beoogde bouwlocatie ligt echter gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

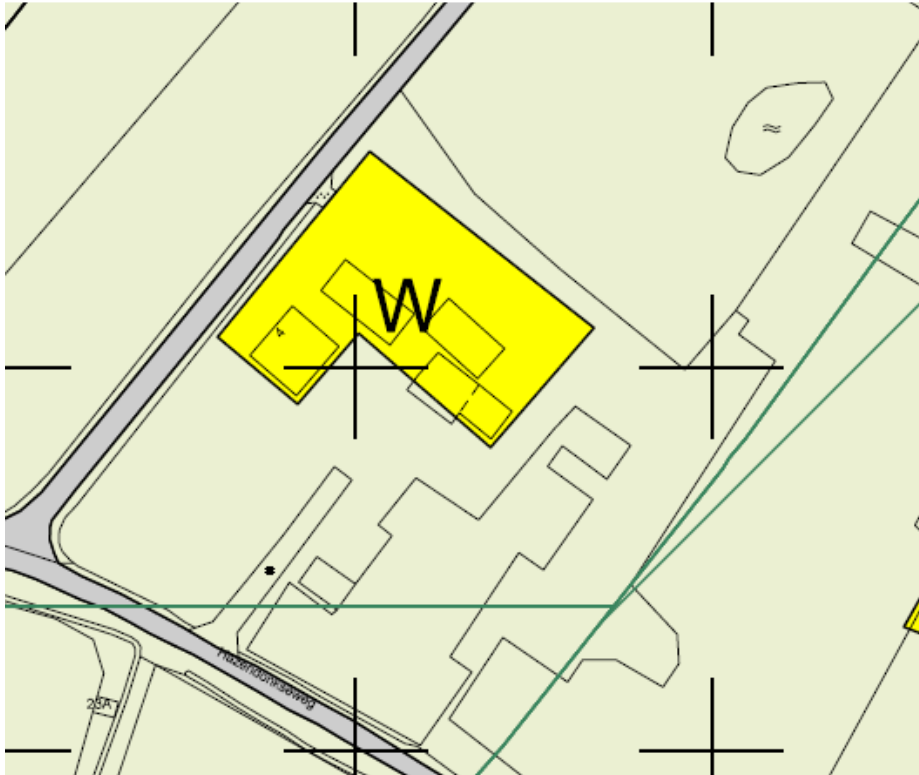
Achtergrond

Het perceel Veldhoek 4 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, ten westen van de Rijksweg A30, nabij de kruising met de Hazendonkseweg, circa 400 meter ten noordoosten van het buurtschap Nederwoud. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 3336.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" is het perceel bestemd voor 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'. 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 verweingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil een door brand verwoeste woning herbouwen op een andere locatie die wat verder van de weg afligt. Er wordt gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Bovendien wordt de bestaande uitweg op de Hazendonkseweg verplaatst naar de Veldhoek. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk,
- een uitweg maken, hebben of veranderen, 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 wordt aangepast.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 10 mei 2017 (kenmerk 59740) 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).

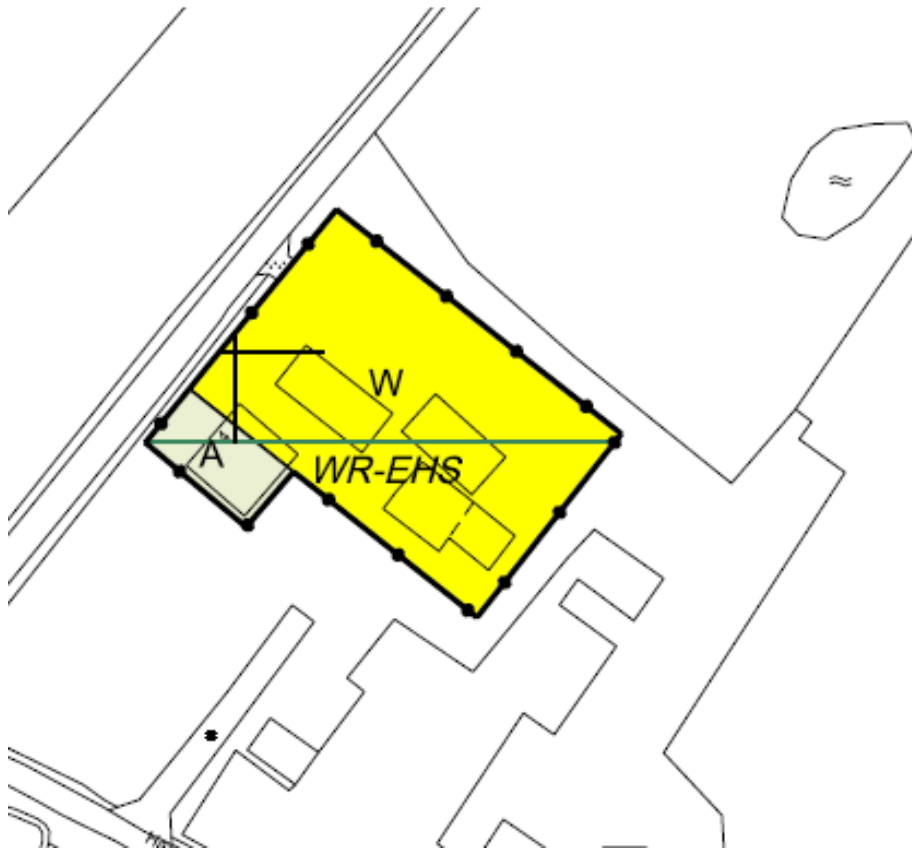
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

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

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 door het ecologisch adviesbureau 'Staring advies' in oktober 2017 een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Na aanleiding van het ecologisch onderzoek (projectnummer: 3061) wordt het volgende geconcludeerd:

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot zowel de flora als fauna zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

De werkzaamheden leiden dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor algemene diersoorten geldt een zorgplicht, hiervoor zijn aan de bij dit besluit behorende omgevingsvergunning de noodzakelijke voorschriften verbonden.

Landschappelijke inpassing

Het is noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing en verharding op een verantwoorde wijze in het omliggende landschap wordt ingepast. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. Uitgangspunt is dat bestaande bomen zoveel mogelijk in stand worden gelaten en een aantal vervallen opstellen volledig worden gesloopt.

De bestaande uitweg op de Hazendonkseweg wordt na afronding van de werkzaamheden volledig verwijderd en vervangen door gras en/of een fruitgaard. Een strook van tenminste 9 meter breed parallel langs de Veldhoek wordt 'groen ingericht' (bijvoorbeeld gras met een solitaire notenboom, een aantal fruitbomen of iets dergelijks) en is geen verharding toegestaan, met uitzondering van de uitweg.

Aan de bij dit besluit behorende omgevingsvergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden.



inrichtingsplan Veldhoek 4 Lunteren