

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W1116

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft zonder voorafgaande omgevingsvergunning een overdekte spoelplaats bij zijn bedrijf gerealiseerd. Naar aanleiding van de hierop volgende handhavingprocedure heeft men met terugwerkende kracht alsnog een vergunning aangevraagd. Omdat de huidige uitbreidingmogelijkheden van het bedrijf reeds volledig zijn benut en de nieuwbouw bovendien deels buiten het aangegeven bouwvlak is gesitueerd is hiervoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

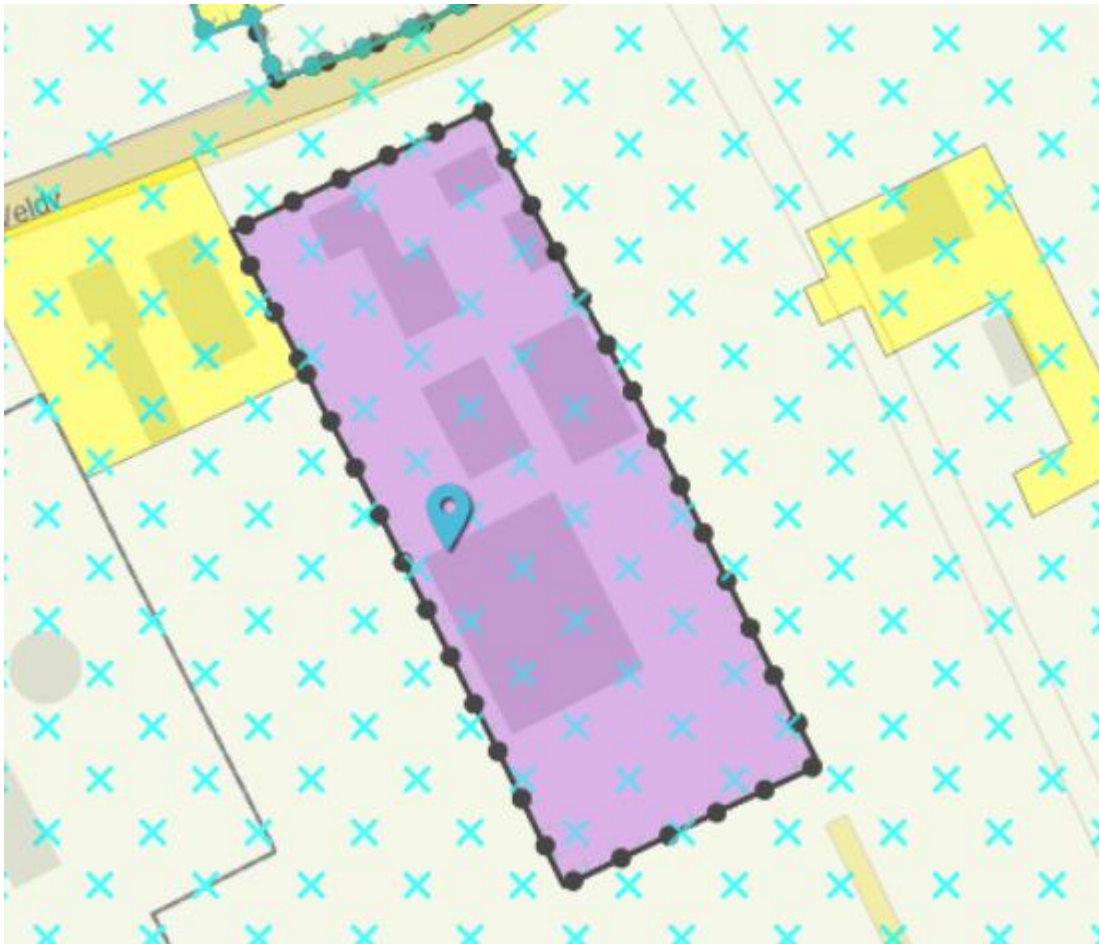
Achtergrond

Het perceel Lage Veldweg 10 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij het kruispunt met de Meulunterseweg, circa 0,8 kilometer ten noordoosten van het buurtschap Meulunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie B, nummers 2063 en 2351 t/m 2354.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2014 - 2^e ronde' is het perceel bestemd voor 'Bedrijf'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is in totaal 874 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij twee bedrijfswoningen met elk 75 m² 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 met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een overdekte spoelplaats bij zijn bedrijf aan de Lage Veldweg 10 in Lunteren. De nieuwbouw is echter gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd en bovendien wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing overschreden. Daarom is een vergunning aangevraagd voor de activiteiten:

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

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 vorm van het bouwvlak wordt aangepast en de bouw mogelijkheden enigszins worden vergroot.

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 overdekte wasplaats 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'. 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 (najaar 2018) worden gewijzigd. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast om een toekomstbestendige bedrijfsvoering voor dit bedrijf mogelijk te maken. In ruil voor compenserende slooppeters wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gewijzigd van 925 m² naar 1000 m². Deze planherziening zorgt niet voor 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 1000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan voor de opslag ten behoeve van een montagebedrijf. Daarbij is een dubbele bedrijfswoning toegestaan in de vorm van een woongebouw van 880 m³ met in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de gewenste nieuwbouw.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het bouwvlak wordt niet groter en de gevraagde vormwijziging is noodzakelijk voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijf op deze locatie. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Voor dit verzoek om planwijziging is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Er is voorzien in een inrichtingsplan waarbij de bestaande bomen gehandhaafd blijven. Door de aanplant van een aantal nieuwe bomen en een groenstrook is het bedrijf goed in de omgeving ingepast. Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning; tevens zijn de nodige voorschriften aan de vergunning verbonden.

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

Uitbreiding bedrijfsbebouwing

Op dit moment is er in totaal 925 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Op het perceel zijn twee kleine niet-bestemde recreatiewoningen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 130 m². Deze bouwwerken worden volledig gesloopt. Ook de aanwezige verharding en buitenopslag tussen de percelen Lage Veldweg 10 en Lage Veldweg 6 wordt volledig verwijderd. De voormalige veeschuur op het perceel wordt eveneens gesloopt, maar dat is reeds voorwaarde bij de vorige bestemmingsplanwijziging voor deze locatie.

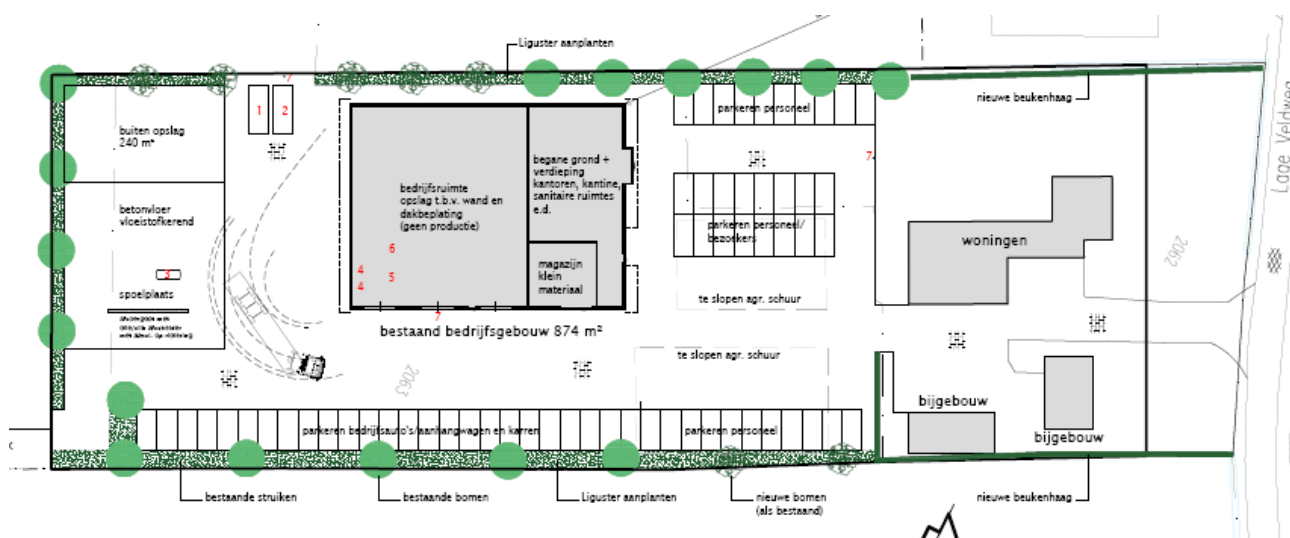
Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. Door deze maatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving voldoende gecompenseerd voor een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Hiermee kan de overdekte wasplaats worden gerealiseerd die mede vanwege de geldende milieuregelgeving noodzakelijk is voor een goede en toekomstbestendige bedrijfsvoering. Het betreft een relatief bescheiden bouwwerk (ca. 130 m², bouwhoogte 5 meter) op het achtererf dat mede vanwege de reeds aanwezige bebouwing niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg. De bouw mogelijkheden op het perceel zijn daarmee volledig benut.

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, streekeigen beplanting aangebracht. Een deel hiervan is reeds aangeplant. Concreet gaat het om:

- een nieuwe beukenhaag (fagus sylvatica) rond de voortuin
- de aanplant van groenblijvende liguster om het achterterrein, als aanvulling op de reeds aanwezige struiken
- de aanplant van 5 bomen aansluitend aan het achterterrein, als aanvulling op de reeds aanwezige struiken.

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 Lage Veldweg 10 te Lunteren