

ruimtelijke onderbouwing Barneveldseweg 6 te Otterlo

Aanleiding

Het perceel Barneveldseweg 6 in Otterlo heeft een woonbestemming waarbij kleinschalige agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan. Er vinden echter al vele jaren geen agrarische activiteiten van betekenis meer plaats op het perceel. Wel is er een kleinschalig hoveniersbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer heeft daarom verzocht om de bestemming van het perceel wijzigen naar een reguliere woonbestemming met in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Vervolgens zou dan een omgevingsvergunning verleend kunnen worden voor de gewenste nieuwbouw van een loods van 200 m² en het gebruik daarvan voor het hoveniersbedrijf.

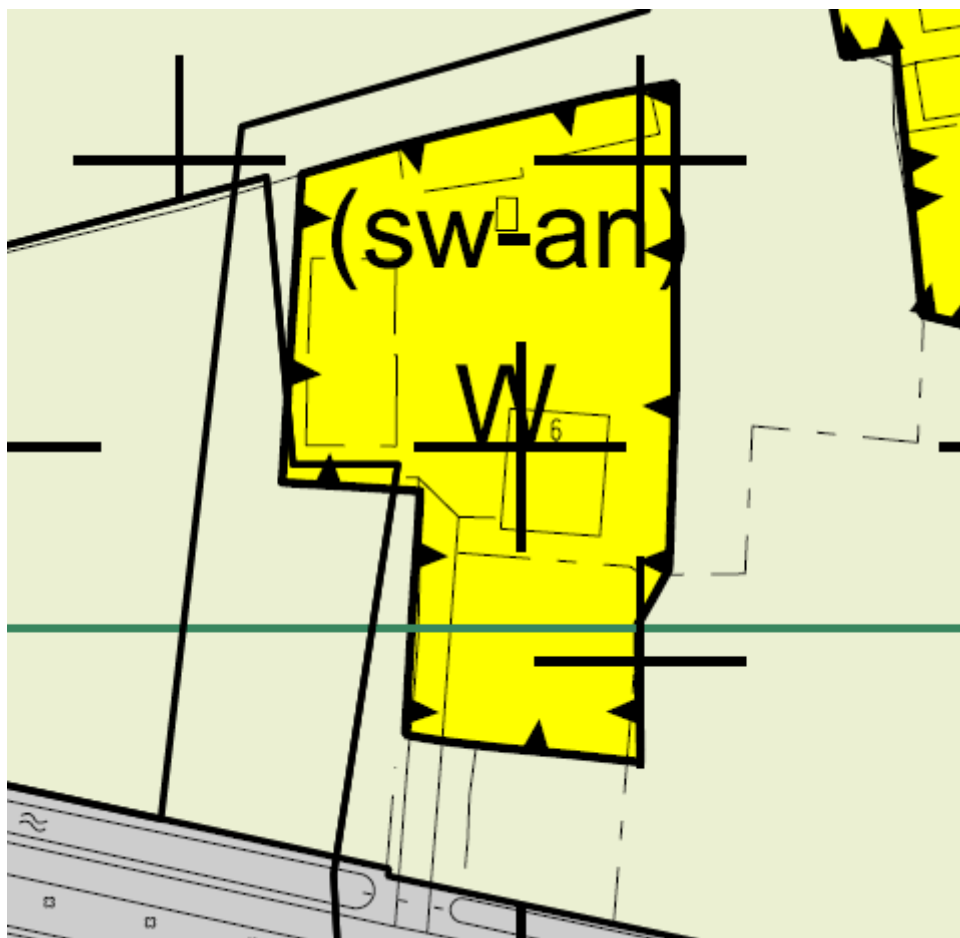
Achtergrond

Het perceel Broekweg 9 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de directe omgeving van de kruising met de Lontweg, ca. 800 meter ten noordwesten van de bebouwde kom van Otterlo. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummer 2620.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)”. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

De huidige bebouwing op het perceel bestaat uit een woning met een aantal bijgebouwen. Deze bijgebouwen en overkappingen worden volledig gesloopt en de aanwezige buitenopslag wordt verwijderd. In plaats daarvan wordt één nieuw bijgebouw gerealiseerd van 200 m² ten behoeve van een kleinschalig hoveniersbedrijf. Dit is in strijd met de huidige bestemming van het perceel waarbij niet-agrarische bedrijvigheid nadrukkelijk niet is toegestaan. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

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

Noch het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de huidige bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming (functiewisseling). Bij die bestemming kan namelijk wél een omgevingsvergunning worden verleend voor de niet-agrarische bedrijvigheden.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 13 april 2017 (kenmerk 61078) zijn de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd. Er is geen buitenopslag toegestaan en de hoeveelheid verharding moet tot het minimum worden beperkt. Het nieuwe erf moet bovendien op een verantwoorde wijze in de omgeving worden ingepast.

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 (bouw van 200 m² aan bijgebouwen) en de toestemming om een deel van de aanwezige bijgebouwen te mogen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten (hoveniersbedrijf).

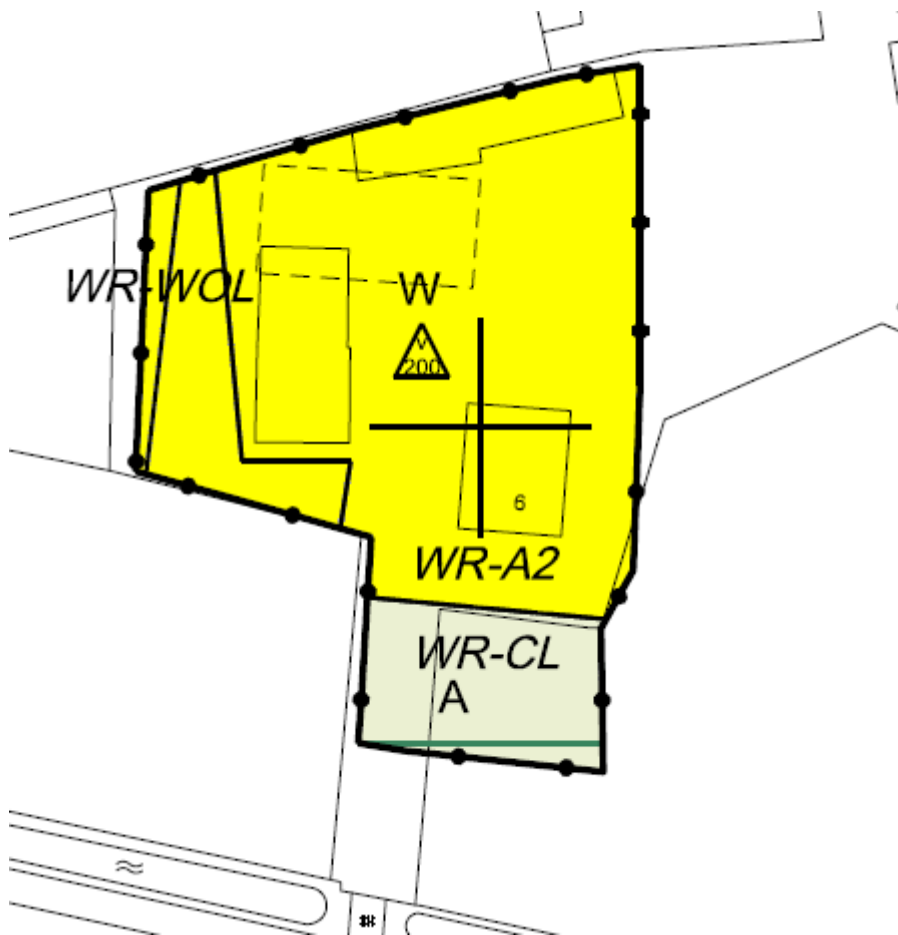
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2018) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de aanduiding "Wonen met agrarische nevenactiviteiten" worden gewijzigd in "Wonen" en wordt de vorm van het bouwvlak enigszins aangepast. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming inclusief aangepast bouwvlak 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 geeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. Binnen het aangepaste bouwvlak is voortaan een woning (660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Daarbij wordt vergunning verleend voor het bouwen van die oppervlakte en het gebruik ervan voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.



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

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden:

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 doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;

3. er is sprake van een landschappelijke inpassing;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarden. De omvang van het vlak blijft gelijk. Door de beoogde vormwijziging kunnen de bouw mogelijkheden beter worden benut; omdat hiermee bebouwing vóór de woning wordt uitgesloten is sluit dit ook beter aan bij de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

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

Wijzigen bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' naar 'Wonen'.

Om de kwaliteit van het buitengebied ook voor de toekomst te kunnen waarborgen is het van belang dat percelen de juiste bestemming hebben. Ruimte is schaars en voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om de uiteenlopende functies in het buitengebied zo goed mogelijk te verdelen zodat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zo optimaal mogelijk benut kunnen worden.

Het wijzigen van de bestemming "Wonen met agrarische nevenactiviteiten" in een reguliere woonbestemming past in dat streven. Omdat bij de nieuwe bestemming alleen nog hobbymatig dieren mogen worden gehouden wordt de milieubelasting kleiner. Vaak gaat dit gepaard met de sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassingsmaatregelen wat de nodige ruimtelijke winst oplevert.

Voor de initiatiefnemer betekent de aanpassing van de bestemming dat (een deel van) de aanwezige bebouwing voortaan voor de gewenste niet-agrarische activiteiten mag worden gebruikt.

Ecologie

Algemeen

De ruimtelijke ontwikkelingen zijn getoetst aan de Wet Natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Algemeen

In de Wet natuurbescherming zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit. Gelderland streeft naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Het GNN bestaat uit bos of natuur. In de GO is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Ook de Ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO.

Situatie plangebied

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied, op een afstand van circa 1.500 meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk. De planlocatie maakt evenmin deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Externe werking is niet aan de orde bij het GNN, welke eveneens op een afstand van circa 1.500 meter is gelegen. Verdere toetsing aan het GNN/GO is niet vereist.

Conclusie

Toetsing aan de Wet natuurbescherming t.b.v. Natura 2000 gebieden is niet vereist. Evenmin is toetsing aan de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het GNN/GO vereist.

Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 januari 2017 regelt de Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet is gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De aanvraag betreft een functiewisseling van Wonen met agrarische nevenactiviteit naar enkel de bestemming Wonen. Hierbij is de wens om de bestaande bijgebouwen en overkappingen te vervangen door één nieuw bijgebouw van 200 m² ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Binnen de te slopen opstallen bevinden zich mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten (huismussen en vleermuizen). Voorafgaand aan de (sloop-)werkzaamheden is daarom nader onderzoek voorgeschreven waaruit kan volgen dat nadere mitigerende maatregelen nodig zijn. Ook dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen (meido maart tot eind juli).

Conclusie

Aan de bij dit besluit behorende omgevingsvergunning zijn de noodzakelijk voorschriften verbonden ter bescherming van kwetsbare soorten. Verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming is niet vereist.

Landschappelijke inpassing

Het plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011. Het erf is reeds goed ingepast in het omliggende landschap, zodat in dit geval geen aanvullende maatregelen meer noodzakelijk zijn. De aanwezige beplanting, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende overzichtstekening van Ontwerpbureau Beukhof, kenmerk 20170620 Inv.tek.BepI.Mid.B.str.6 Otterlo, moet duurzaam in stand worden gelaten. Aan de omgevingsvergunning zijn hiervoor enkele specifieke voorschriften verbonden.