

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing behorend bij omgevingsvergunning 2015W2249, Broeksteeg 10 in Lunteren.

Inleiding

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Broeksteeg 10 in Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de nabijheid van het kruispunt Broeksteeg – Kijkveld op circa 1 kilometer afstand tot het buurtschap Meulunteren.

Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummers 1446 en 1615.



ligging perceel

1.1 Aanleiding

Aanvrager vraagt met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning aan voor het veranderen van een bijgebouw tot woonruimte. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan, op grond waarvan er ter plaatse slechts één woning is toegestaan.

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 alsnog vergunning te verlenen. Daarom is een projectafwijkingsbesluit of een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

1.2 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 vergunning heeft dus betrekking op een bestemmingsplanwijziging en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het verbouwen van een bestaand bijgebouw tot woonruimte). 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.

Dit projectafwijkingsbesluit wordt tevens gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" bij de eerstkomende algemene actualisatie van dat plan.

1.3 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" heeft het perceel Broeksteeg 10 in Lunteren de bestemming "Wonen". Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Binnen het bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd (maximale inhoud 660m³) met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen.

1.4 Planbeschrijving

Aanvrager wil een vrijstaand bijgebouw op het perceel veranderen in woonruimte. Het bewonen van bijgebouwen is niet toegestaan, bovendien laat het bestemmingsplan slechts één woning toe.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

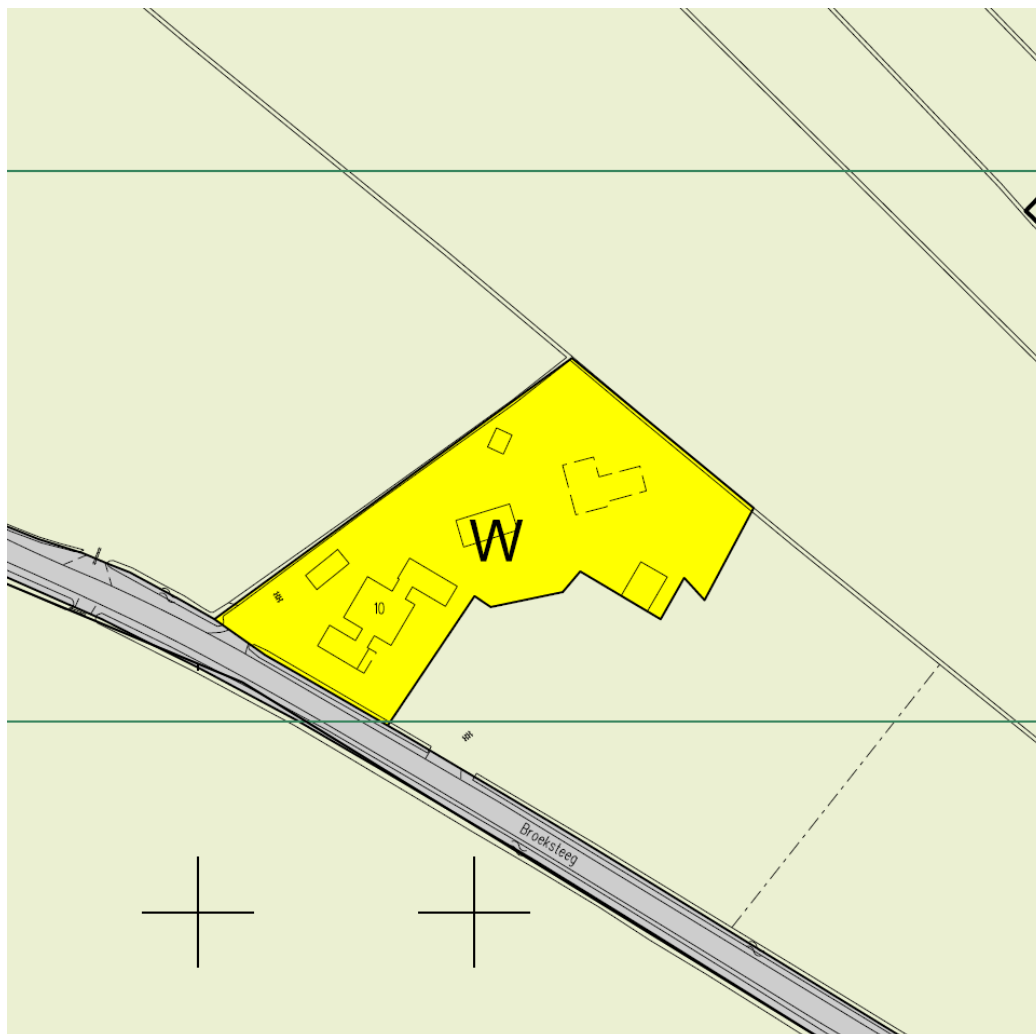
- het (ver-)bouwen van een bouwwerk (veranderen van een bijgebouw)
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan (toevoeging van één extra woonruimte)

Zowel het geldende bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene wettelijke afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig om het plan te kunnen realiseren.

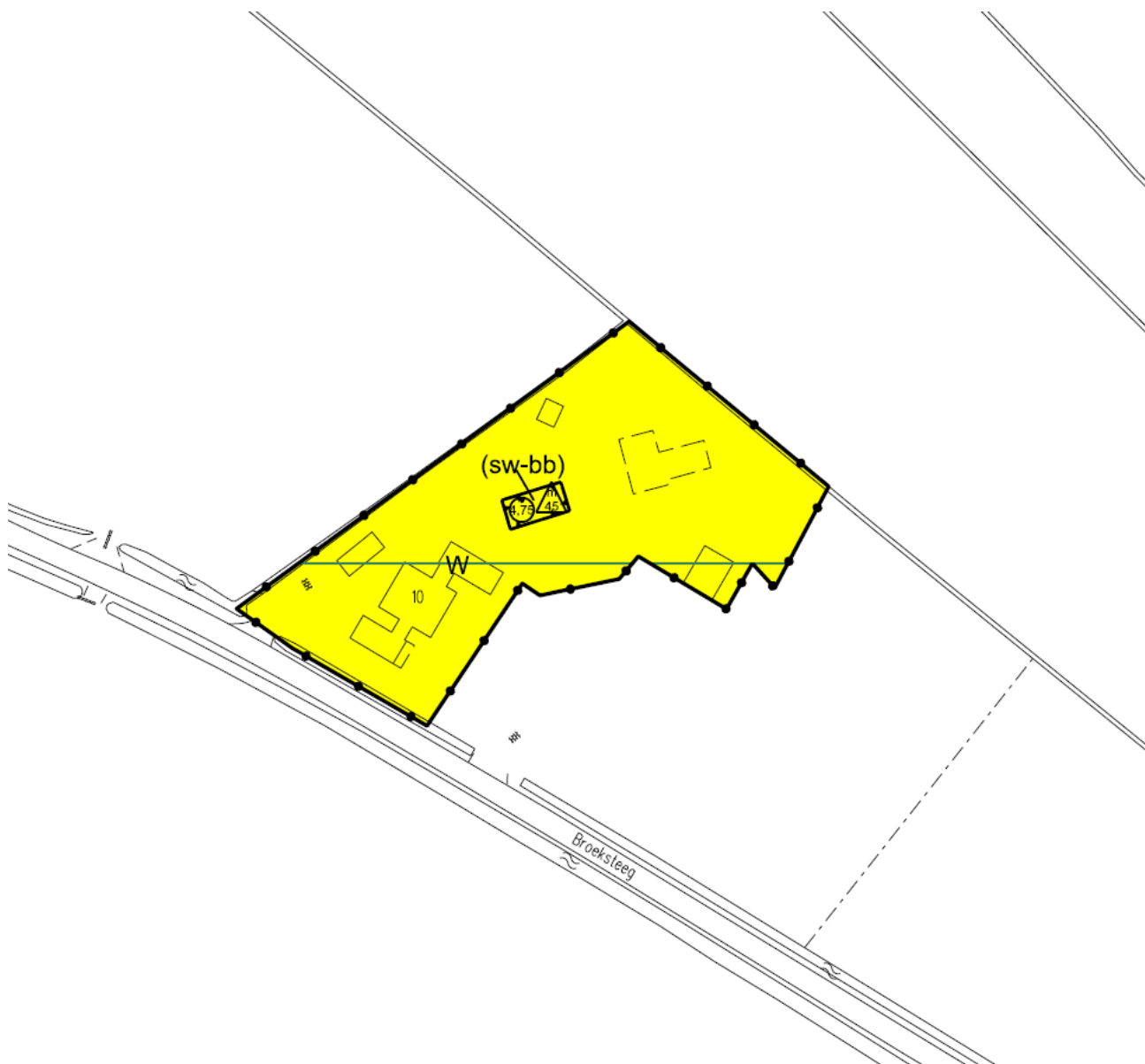
Conclusie

Het bestemmingsplan zal worden aangepast. Aan de bestaande bestemming wordt een extra aanduiding “bewoond bijgebouw, maximale oppervlakte 45 m², maximale bouwhoogte 4,75 meter” toegevoegd. Hierdoor wordt de reeds lang bestaande situatie planologisch vastgelegd en kan alsnog de noodzakelijke omgevingsvergunning worden verleend. Deze afwijking van het bestemmingsplan levert geen onaanvaardbare belemmeringen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

Het bestemmingsplan zal als volgt worden gewijzigd:



huidige bestemmingsplan



gewijzigd bestemmingsplan

Onderbouwing

De voorgenomen 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 bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen. Het positief bestemmen van deze woonruimte heeft geen evidente negatieve invloed op de specifieke waarden van het gebied. Het gaat immers om bestaand gebruik van reeds bestaande bebouwing en deze wijziging geeft geen nieuwe bouw mogelijkheden.

Beleid

De gevraagde bestemmingsplanwijziging voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In dit geval heeft aanvrager een beroep gedaan op het overgangsrecht: de schuur zou al vele jaren geleden tot woonruimte zijn verbouwd en sindsdien onafgebroken zijn bewoond. Beoordeeld is of de woonvoorzieningen in de schuur al aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens, het Kadaster en luchtfoto's van het perceel. Uit deze gegevens blijkt dat de schuur reeds vóór 9 mei 1995 (peildatum) is verbouwd en sindsdien bewoond is geweest. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal het betreffende bijgebouw de aanduiding "bewoond bijgebouw" krijgen met de bestaande oppervlakte (45 m²) en bouwhoogte (4,75 meter). Daarmee kan de bestaande situatie met terugwerkende kracht worden gelegaliseerd. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingsplanwijziging in de weg staan.

De bestemming van het perceel en het bijbehorende bouwvlak blijven onveranderd. Het perceel wordt dus niet gesplitst: het gaat om één woning met bijbehorende bijgebouwen, waarvan één bijgebouw mag worden bewoond. Ook voor het overige blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel ongewijzigd. Concreet betekent dit dat er één volwaardige woning (660 m³) is toegestaan met daarbij één bewoond bijgebouw van 45 m². In totaal is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan, zodat er conform de planregels nog 30 m² aan "bouwruimte" resteert. Er is op dit moment een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig; bij eventuele nieuwbouwplannen in de toekomst geldt de gebruikelijke herbouwregeling uit het bestemmingsplan (artikel 15.4.2).