

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing behorend bij omgevingsvergunning 2014W1950, Vijfsprongweg 28 in Wekerom

Inleiding

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Vijfsprongweg 28 te Wekerom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de directe omgeving van de camping Hent uut 't Zand nabij het kruispunt Vijfsprongweg - Valkse Engweg Vitterweg – Mijllerweg op circa 1,5 kilometer afstand tot de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 3808.



ligging perceel

1.1 Aanleiding

Aanvrager vraagt alsnog een omgevingsvergunning aan voor het vestigen van een dierenkliniek op het perceel Vijfsprongweg 28 in Wekerom. Feitelijk gaat het om een legalisatieverzoek naar aanleiding van een handavingsprocedure (2014H0242). Eerder is met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning (kenmerk 2015W0157) verleend voor de aanwezige bijgebouwen. De paardenstal aan de voorzijde van het perceel is buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd.

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.

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 toekomstige bestemmingsplanwijziging en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het gebruik van een deel van de bijgebouwen ten behoeve van een dierenkliniek).

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".

1.3 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Vijfsprongweg 28 in Wekerom de bestemming "Wonen". Binnen het bouwvlak mag een woning (660 m³) worden gebouwd met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen conform de recent verleende omgevingsvergunning 2015W1057.

1.4 Planbeschrijving

Aanvrager wil een dierenkliniek vestigen op het perceel en daar een deel van de aanwezige bijgebouwen voor gebruiken. Een dergelijk gebruik is in strijd met de woonbestemming. Eén van de bijgebouwen staat bovendien volledig buiten het bestaande bouwvlak.

Daarom is vergunning aangevraagd voor de activiteit:
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

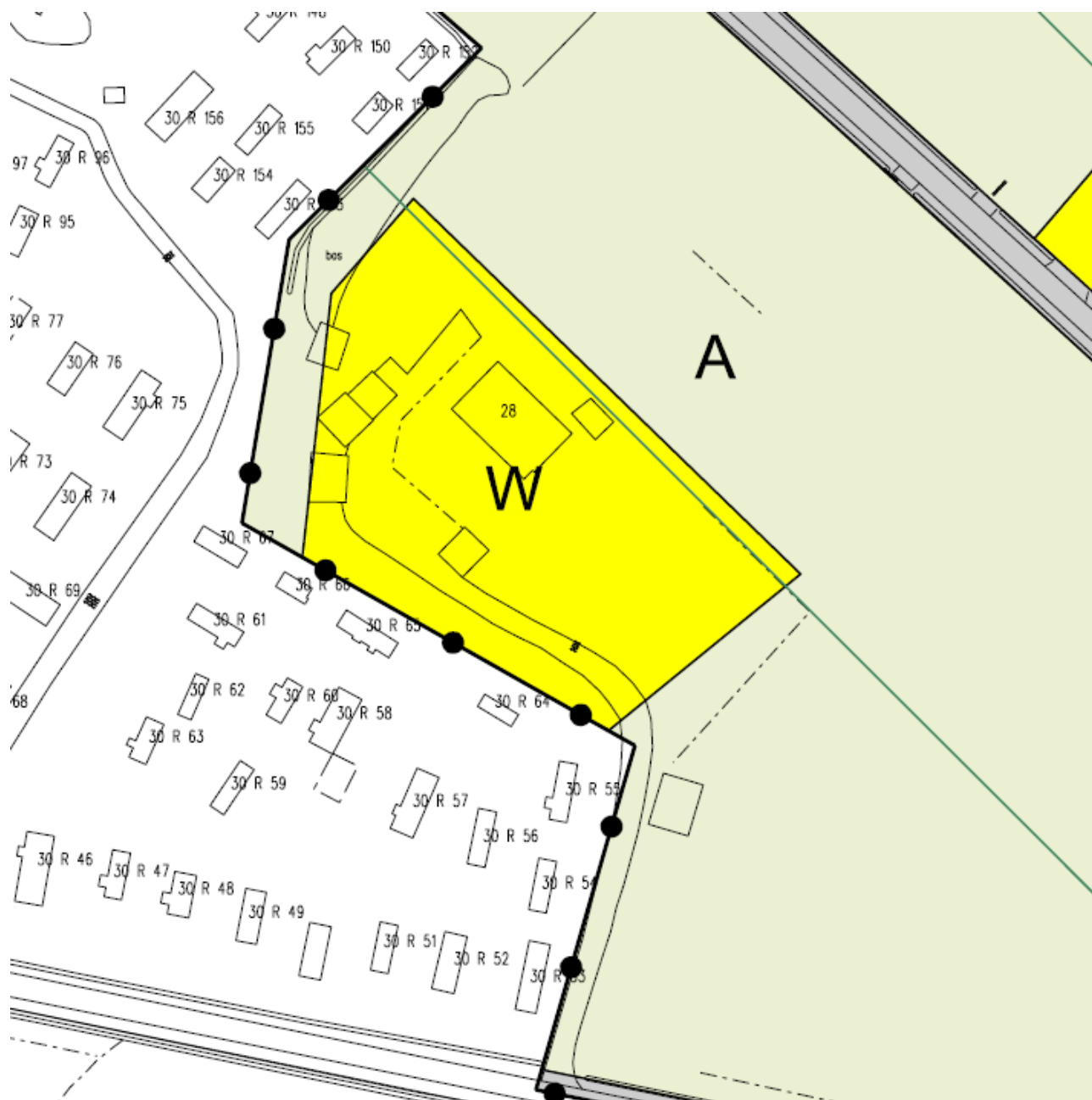
Voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak is een bestemmingsplanwijziging nodig. Voor het afwijkende gebruik van de bijgebouwen kent het huidige bestemmingsplan al een toereikende afwijkingsmogelijkheid. Deze is in de vergunning beschreven onder het kopje "Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Conclusie

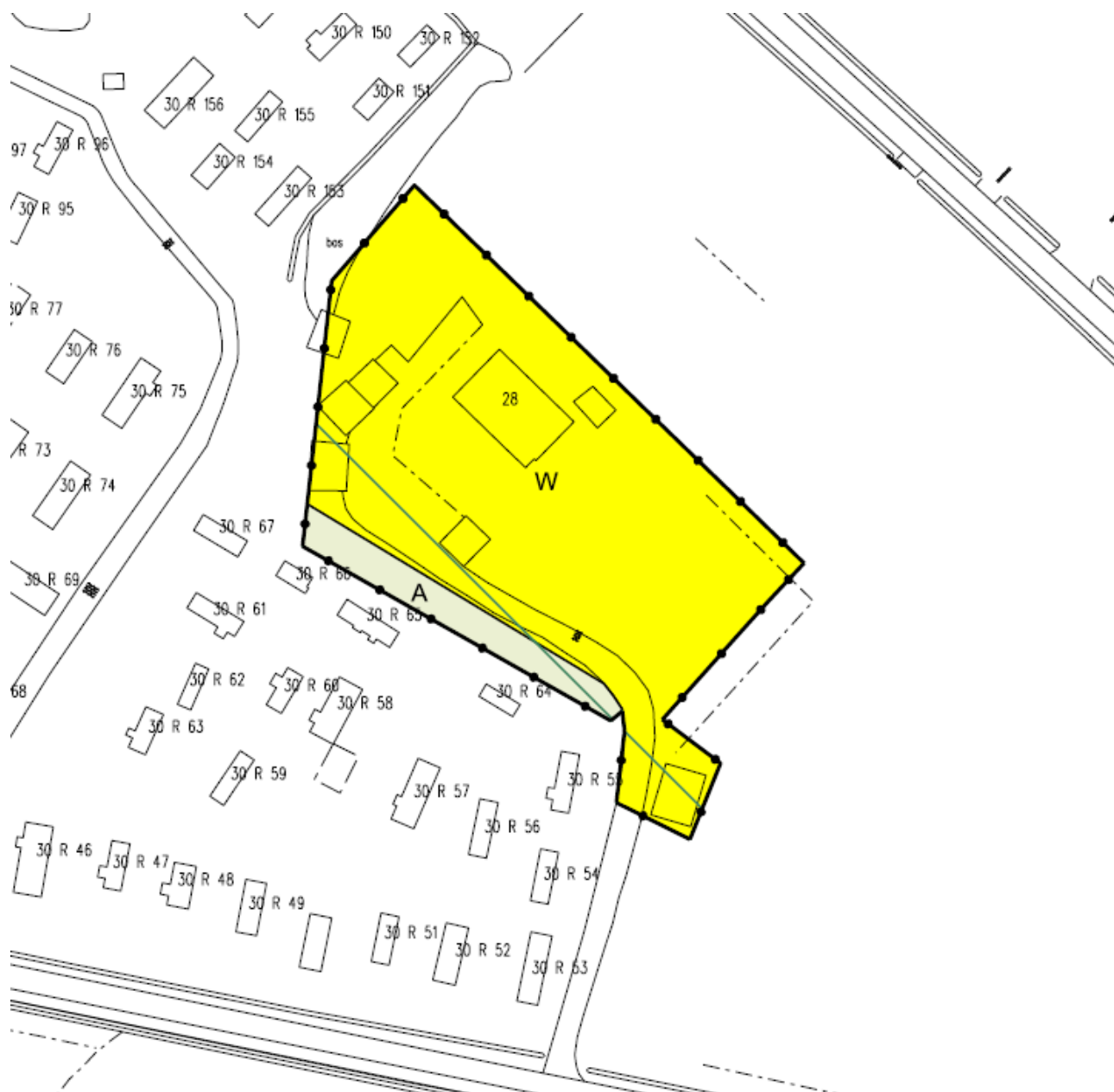
De vorm van het bestaande bestemmingsvlak wordt aangepast waarbij alle bestaande bebouwing binnen dat vlak wordt gebracht. De omvang van het bestemmingsvlak blijft hetzelfde. Ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel veranderen niet.

Op de verbeelding zal tevens een aanduiding worden toegevoegd m.b.t. de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (200 m²). Deze wijzigingen geven geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen

De bestemming van het perceel wordt bij de komende partiële herziening van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied 2012” als volgt gewijzigd:



Huidige bestemmingsplan



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 bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

Beleid

Via de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

15.8.2 Vorm van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De gevraagde vormwijziging van het bouwvlak voldoet aan de hiervoor geldende voorwaarden zoals beschreven in artikel 15.8.2 van de planregels. Er is voldoende beplanting aanwezig zodat verdere landschappelijke inpassing niet noodzakelijk is.

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