

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2015W2286

Aanleiding

Bij het perceel Kattenbroekerweg 3-3a in Lunteren is zonder vergunning een nieuwe uitweg aangelegd. Naar aanleiding van een handhavingprocedure (kenmerk 2015H0085) heeft initiatiefnemer nu met terugwerkende kracht hiervoor alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat verharding in principe alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is toegestaan. Daarom wordt verzocht om een aanpassing van de vorm van dit vlak.

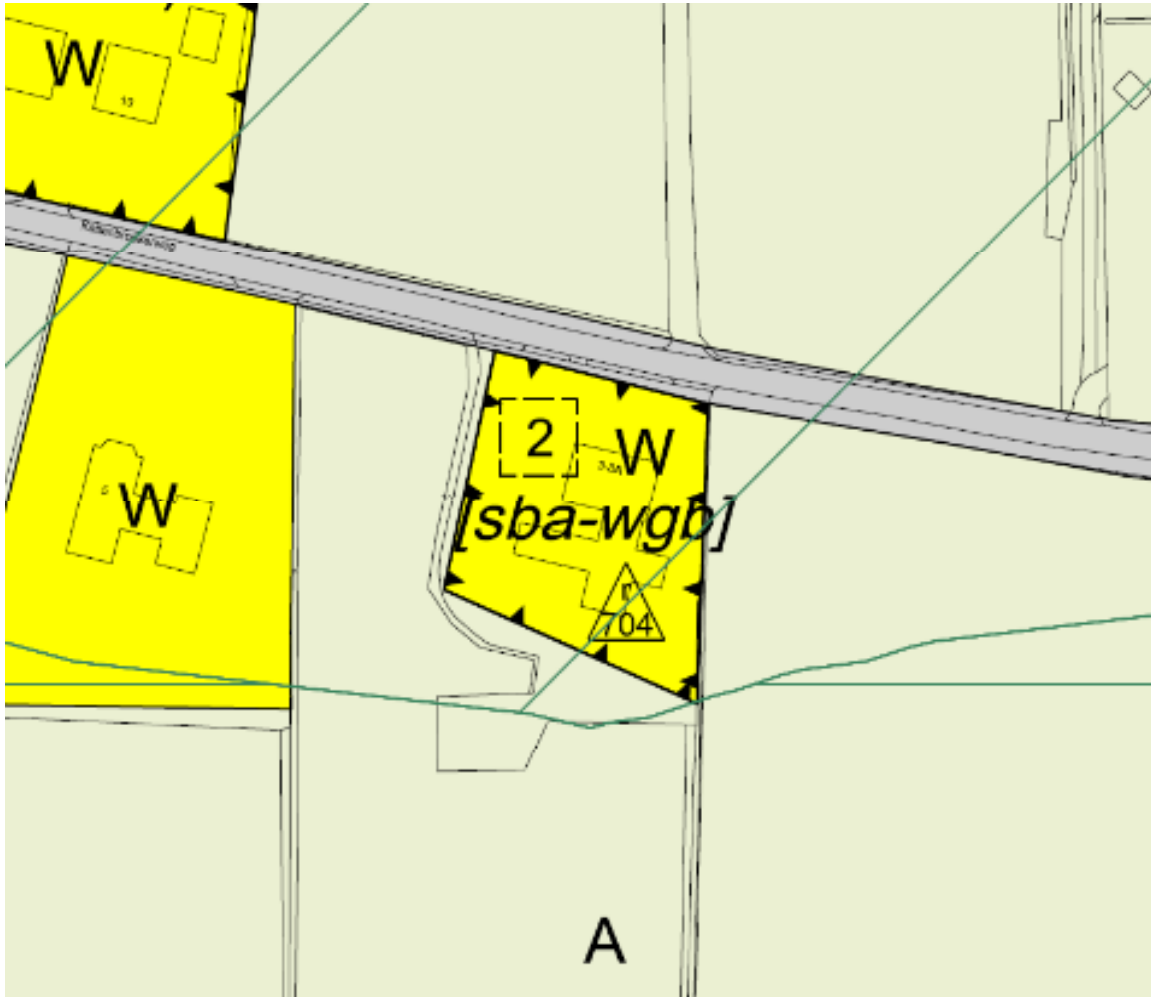
Achtergrond

Het perceel Kattenbroekerweg 3a te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de nabijheid van het kruispunt Kattenbroekerweg - Meulunterseweg, ca. 2,5 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummers 2640 en 2641.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen”, waarbij een woongebouw met een inhoud van 704 m³ is toegestaan met daarbij in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een nieuwe uitweg naar zijn perceel. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat deze verharding grotendeels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (aanleg van verharding), en
- 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 vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast zodat alle legaal aanwezige bebouwing en verharding weer binnen dat vlak is gesitueerd. Buiten dat vlak is alleen een oprit vanaf de openbare weg toegestaan.

Aanvrager heeft al eerder een gemotiveerd principeverzoek voor zo'n bestemmingsplanherziening ingediend bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. In de brief van 16 februari 2016 (kenmerk 40138) is aangegeven dat medewerking kan worden verleend aan dit verzoek en zijn de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd. De bestaande uitweg - gesitueerd direct langs de woning (nr. 3a) – wordt volledig verwijderd en de nieuwe uitweg wordt door de aanplant van een aantal bomen en de aanleg van een haag op verantwoorde wijze in het landschap 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 en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval de aanleg van verharding buiten het bestaande bouwvlak).

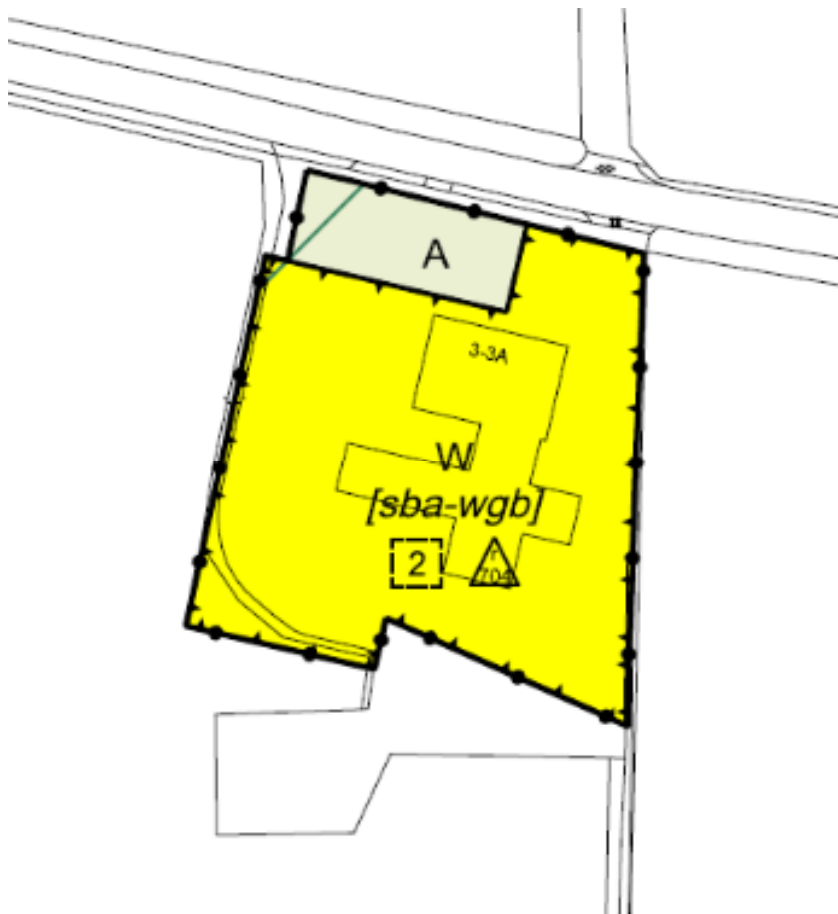
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012". Daarbij zal de vorm van het bouwvlak op de verbeelding worden aangepast. Vanaf de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is dit gewenste bestemmingsvlak 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.

Door deze wijziging veranderen de bestaande *gebruiksmogelijkheden* van het perceel. Binnen het aangepaste bouwvlak is voortaan verharding mogelijk (mits men hiervoor een geldige omgevingsvergunning heeft). De bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd: er is een woongebouw toegestaan (704 m³) met maximaal 2 wooneenheden met daarbij per wooneenheid in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment 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 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 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 deze voorwaarden. De omvang van het vlak blijft gelijk. Door de beoogde vormwijziging wordt alle aanwezige bebouwing en verharding weer binnen het bouwvlak gebracht (m.u.v. de oprit vanaf de openbare weg). 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 dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe uitweg wordt door een goed inrichtingsplan op verantwoorde wijze in het bestaande landschap ingepast. De bestaande uitweg wordt volledig verwijderd en parallel langs de Kattenbroekerweg wordt een ligusterhaag aangeplant (*Ligustrum Vulgare*, 97 stuks, 5 stuks per m², maat 40-60). Een zestal berken wordt gekapt; hiervoor in de plaats komen 6 Hollandse linden (*Tilia Vulgaris*, maat 16-18). Tenslotte worden bij de woning een appelboom (*Malus Domestica*, maat 16-18) en een rode kastanje (*Aesculus Carnea*, maat 16-18) aangeplant.

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 Kattenbroekerweg 3a in Luntenen