

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W0583

Aanleiding

Aan de Maanderdijk 6-6a-8 te Ede is al vele jaren een intensieve veehouderij gevestigd. Bij dit bedrijf is een bedrijfswoning vergund die in de loop der tijd is uitgebreid en gesplitst in 3 afzonderlijke wooneenheden. Omdat deze situatie onder de beschermende werking van het overgangsrecht viel is bij een eerdere bestemmingsplanherziening een aanduiding 'woongebouw' aan de verbeelding toegevoegd. Daarbij heeft per abuis een deel van dit woongebouw een afzonderlijke woonbestemming gekregen, waardoor de agrarische bedrijfsvoering ernstig wordt belemmerd. Het bestemmingsplan moet opnieuw worden aangepast om deze vergissing te herstellen.

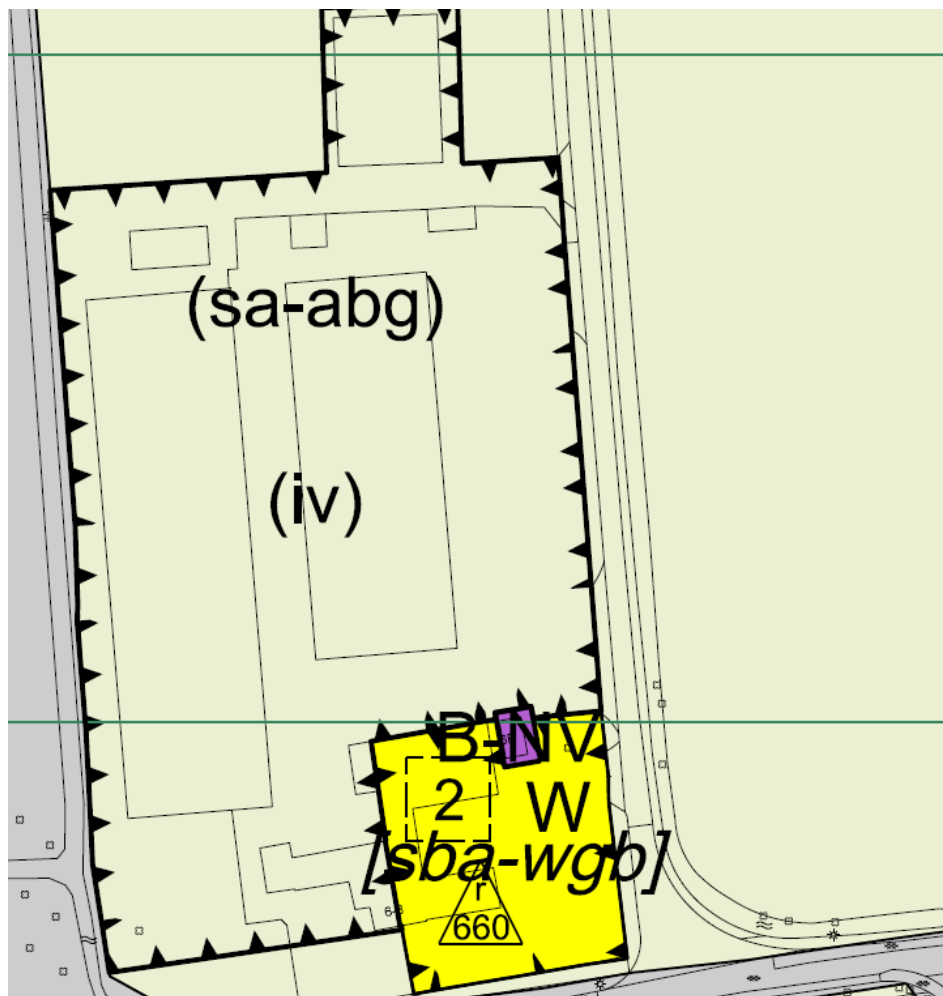
Achtergrond

Het perceel Maanderdijk 6-6a-8 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede ten zuiden van Rijksweg A12 nabij het kruispunt Dijkgraaf - Maanderdijk, zo'n 250 meter ten noorden van Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie E, nummers 1616, 1617, 4775, 4776 en 4946-4949.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012" is het perceel bestemd voor "Wonen". Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil een kleinschalig theehuis exploiteren in een bestaand bijgebouw achter de woning Maanderdijk 6a. Er worden geen alcoholische dranken geschonken. Op de verdiepingvloer wordt een ruimte ingericht voor het geven van workshops. Dit is in strijd met de huidige reguliere woonbestemming van het perceel, omdat bijgebouwen niet voor bijeenkomsten gebruikt mogen worden.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, 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. Dat komt omdat het toestaan van een bijeenkomstruimte op zo'n korte afstand van een agrarisch bedrijf tot grote milieutechnische belemmeringen voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf leidt. Er zou dan namelijk een 'gevoelig object' binnen de hindercirkel van het bedrijf worden gerealiseerd.

Uit onderzoek is gebleken dat de huidige woonbestemming van het perceel een ongelukkige verschrijving is in het huidige bestemmingsplan. De betreffende woning is namelijk nooit als burgerwoning vergund en heeft sinds de bouw altijd deel uitgemaakt van het agrarische bedrijf. Het gaat dus om een agrarische bedrijfswoning.

Feitelijk is er op deze locatie één bedrijfswoning aanwezig in de vorm van een woongebouw dat uit drie afzonderlijke wooneenheden bestaat. Bij de registratie van dit woongebouw op de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan heeft één van die wooneenheden (nr. 6a) per abuis een afzonderlijke woonbestemming gekregen. Dit zal bij de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan worden hersteld.

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 verbouwen van een bijgebouw tot bijeenkomstruimte).

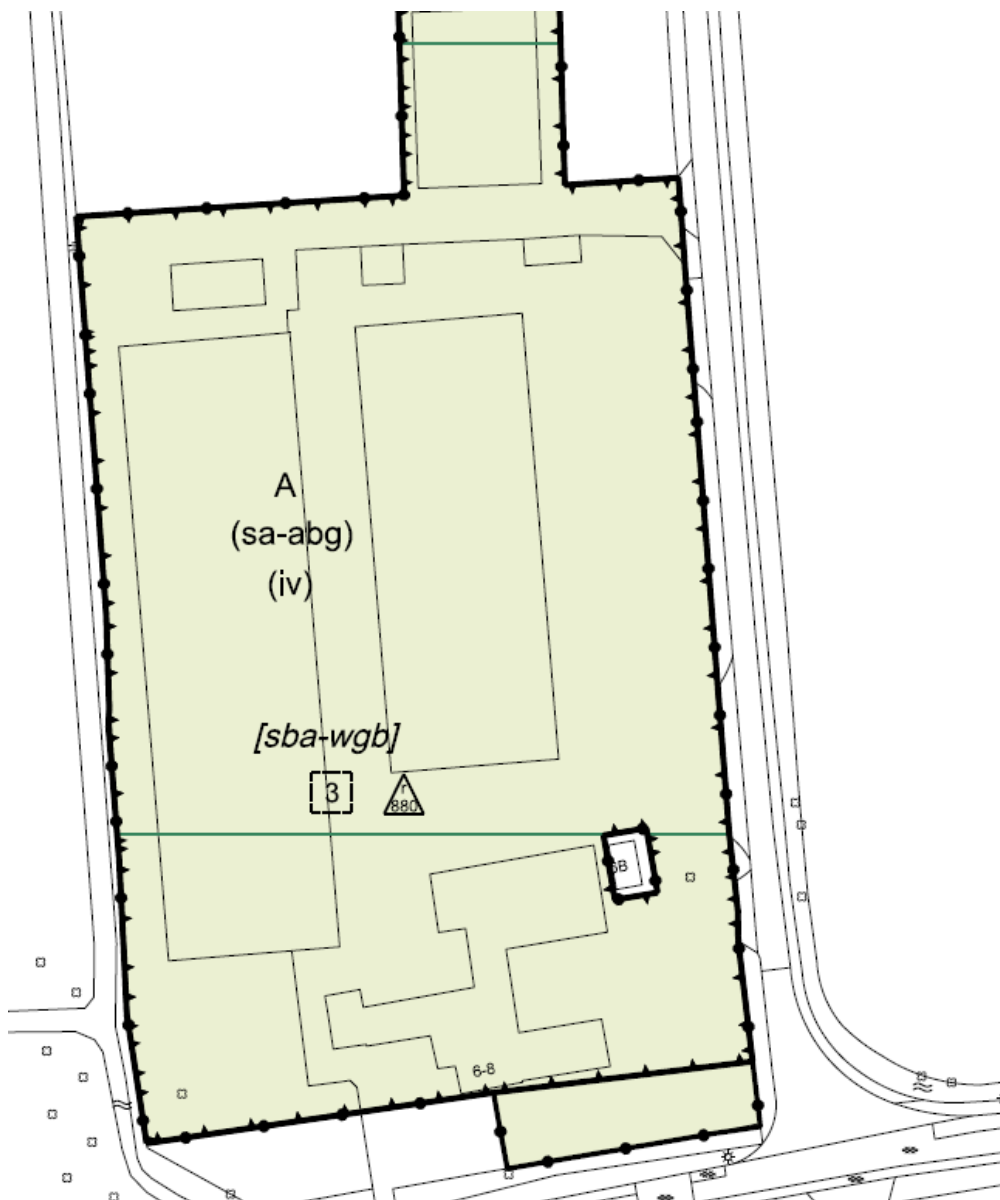
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde (voorjaar 2017) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”. Daarbij zal de huidige woonbestemming van het perceel worden verwijderd en wordt dit weer samengevoegd met het bijbehorende agrarische bedrijf. Verder wordt de aanduiding “woongebouw, maximaal 3 wooneenheden, inhoud 880 m³” aan de verbeelding worden toegevoegd en zal de vorm van het bouwvlak worden aangepast. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming 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 gebruiksmogelijkheden van het perceel: omdat de betreffende woonruimte weer onderdeel van het agrarische bedrijf uitmaakt hoeft deze niet meer beschermd te worden tegen eventuele milieuhinder van het ‘eigen’ bedrijf.

De bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden blijven ongewijzigd. Er is voortaan een woongebouw (maximaal 3 wooneenheden) toegestaan met een inhoud van 880 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan.



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.

Beleid

Woongebouw

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad van Ede de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 (hierna: de Nota) vastgesteld. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden aan de gevraagde bestemmingsplanwijziging medewerking kan worden verleend. Kortgezegd moet worden aangetoond dat sprake is van overgangsrecht (peildatum 4 juli 1994) en mag een positieve bestemming niet leiden tot een verdere versterking van het buitengebied.

Aanvrager heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de betreffende woning al vóór 4 juli 1994 in drie zelfstandige wooneenheden is gesplitst. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie. In combinatie met de door de aanvrager aangeleverde gegevens blijkt dat het pand, inclusief uitbreiding, reeds in 1994 door drie huishoudens werd bewoond. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal daarom de aanduiding “woongebouw” aan de verbeelding worden toegevoegd. Hiermee wordt een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) mogelijk gemaakt met een inhoud van 880 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op dit punt wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012”.