

### **Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2015W2107**

#### **Aanleiding**

Voor dit perceel is vrij recent een bestemmingsplanwijziging vastgesteld waarbij de vorm van het agrarische bouwvlak is aangepast. Dat was nodig omdat de nieuwe pluimveestal in afwijking van de vergunning (kenmerk 2011W1213) bleek te zijn gebouwd. Het betrof enkel de situering van het gebouw; deze situatie is inmiddels gelegaliseerd door bovengenoemde planwijziging.

Voor een efficiënte en toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijf is een overdekte mestopslag in de directe nabijheid van de stal noodzakelijk. Vanwege de uitloop van het pluimvee is de enige geschikte locatie achter de stal, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwwerk is al gerealiseerd, zodat het feitelijk om een verzoek om legalisatie gaat. 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 een omgevingsvergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast. Verzocht wordt om een aanpassing van de vorm van het bouwvlak zodat alle aanwezige bebouwing binnen dat vlak komt te liggen.

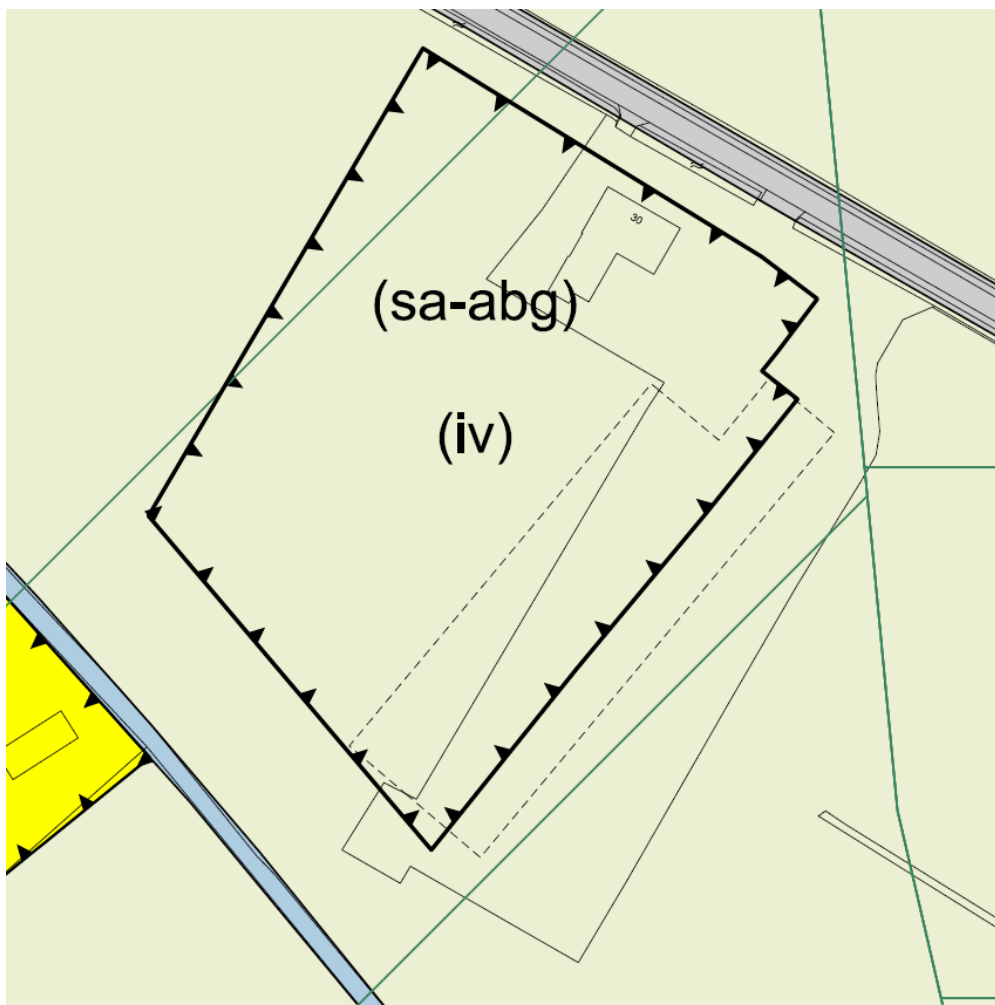
#### **Achtergrond**

Het perceel Westenengerdijk 30 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de omgeving van het kruispunt Laarweg - Westenengerdijk, ca. 1 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1474.



*Luchtfoto van het betreffende perceel*

In het geldende bestemmingsplan “partiële herziening bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2013, 2<sup>e</sup> ronde” is het perceel bestemd voor “Agrarisch (groot bedrijf, intensieve veehouderij)”. Het perceel ligt in het landbouwonwikkelingsgebied.



*Huidige bestemmingsplan*

### **Planbeschrijving**

Aanvrager wil met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning voor het realiseren van een overdekte mestopslag kort achter de bestaande pluimveestal. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat het bouwwerk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is gesitueerd.

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. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het bouwvlak wordt aangepast zodat alle aanwezige bebouwing weer binnen dat vlak is gesitueerd.

### **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 uitbreiding van de bebouwing en bouwen buiten het 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 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 bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel niet. Er is – binnen het nieuwe bouwvlak - in totaal 5000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij een bedrijfswoning (660 m<sup>3</sup>) en 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.



*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 3.8.1 van het bestemmingsplan “partiële herziening bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2013, 2<sup>e</sup> ronde” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden:

#### **3.8.1 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 wordt alle aanwezige bebouwing (weer) binnen het bouwvlak gebracht. Er is al eerder een inrichtingsplan opgesteld waarbij het erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De gevraagde nieuwbouw past binnen dat plan. 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.

### **Landschappelijke inpassing**

Zuidoostelijk en op circa 10 meter van de pluimveestal, tussen de Westenengerdijk en de beek, moet een dubbele rij zomereiken (*Quercus robur*) worden aangeplant, 20 stuks in totaal. De bomen moeten, in driehoeksverband, op 10 meter onderlinge afstand staan en een minimale stamomtrek hebben van 10-12 cm, gemeten op 100 cm boven maaiveld. De bomen moeten in het plantseizoen (van 15 november tot 1 april) worden geplant en duurzaam in stand worden gehouden. Afgestorven bomen moeten worden vervangen zodat de rij bomen in stand blijft.

Een en ander is uitgewerkt in een inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. Hiervoor zijn ook enkele extra voorschriften aan de vergunning verbonden.



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.



aanplant houtwal



nieuwe pluimveestal

*Landschappelijke inpassing Westenengerdijk 30 in Harskamp*