

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W0032

Aanleiding

In het verleden zijn op het perceel Zeggelaarsweg 36 in Lunteren een aantal bouwwerken gebouwd en verbouwd zonder vergunning. Naar aanleiding van een handhavingprocedure heeft initiatiefnemer nu met terugwerkende kracht alsnog hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen beperkt is tot 75 m². Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de bouw mogelijkheden worden uitgebreid (tot een maximum van 200 m²).

Voorts wordt verzocht om een aanpassing van de vorm van het bouwvlak zodat alle aanwezige bebouwing binnen dat vlak komt te liggen. Ook hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast.

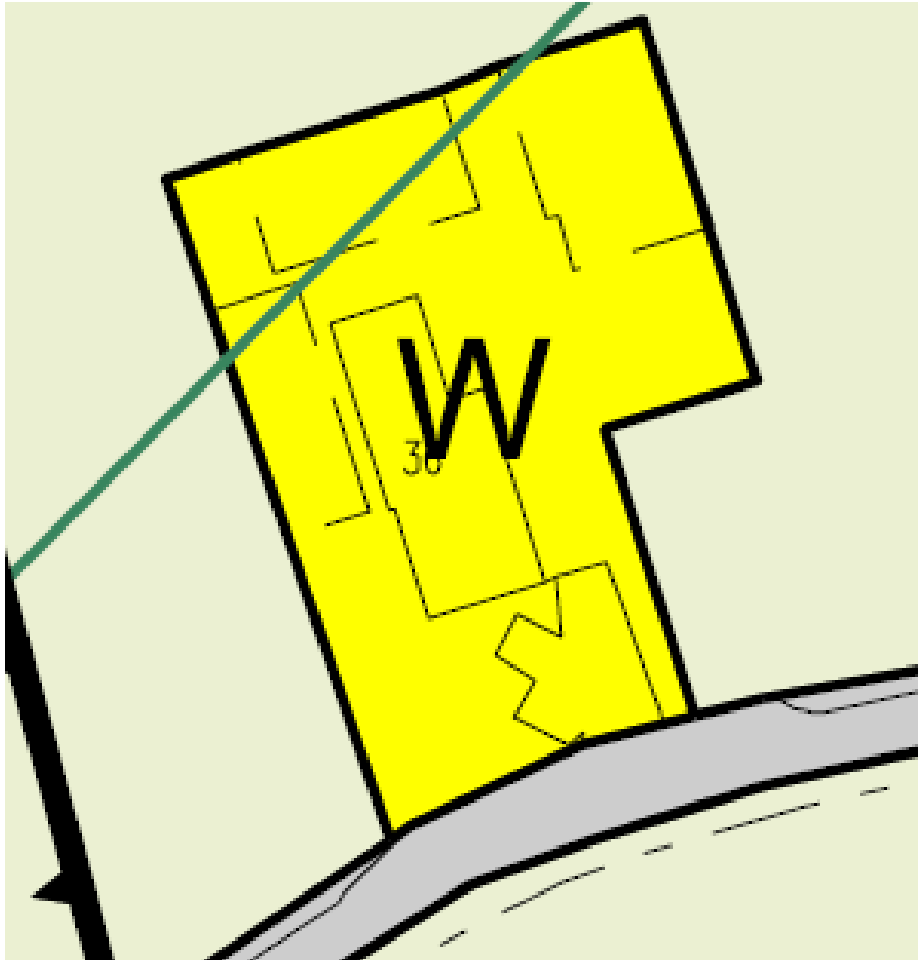
Achtergrond

Het perceel Zeggelaarsweg 36 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de omgeving van het kruispunt Hessenweg – Zeggelaarsweg, ca. 1 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Barneveld. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie G, nummer 2259.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Wonen”. Het perceel ligt in het landbouwonwikkelingsgebied.



Huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en het aan de woning gebouwde bijgebouw wordt bij de woning getrokken (inhoud maximaal 660 m³). Aanvrager wil alsnog een omgevingsvergunning voor 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Dit is in strijd met de huidige reguliere woonbestemming van het perceel waarbij maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

Verder wordt gevraagd om een aanpassing van de vorm van het bouwvlak en om toestemming om een hekwerk van 2 meter rond het perceel te mogen plaatsen. 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 zowel de maximale oppervlakte bijgebouwen en overkappingen als de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

Voor de afwijkende hoogte van het hekwerk kent het huidige bestemmingsplan reeds een afwijkingsmogelijkheid en is de aanvraag conform dit bestaande toetsingskader beoordeeld.

Aanvrager heeft hiervoor een beroep gedaan op het overgangsrecht: een deel van de aanwezige bebouwing is al vele jaren aanwezig en is in die periode enkel gerenoveerd. Dit verzoek is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Met de brief van 31 maart 2016 (kenmerk 41893) is bevestigd dat deels sprake is van overgangsrecht en zijn de randvoorwaarden voor een bestemmingsplanwijziging geformuleerd. Door het verdwijnen van de opstallen die niet onder dit overgangsrecht vallen (sloop en verbouw tot woonruimte) wordt de totale oppervlakte aan bijgebouwen conform beleid teruggebracht tot 200 m².

Om alle aanwezige bebouwing weer binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te situeren is een vormwijziging van dat vlak nodig.

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 aanduiding "maximale oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 200 m²" 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 bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. Binnen het aangepaste bouwvlak is voortaan een woning (660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 200 m² 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 15.8.2 van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak gewijzigd kan worden:

15.8.2 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 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.

Extra oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

In artikel 15.8.3 van het bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder bepaalde voorwaarden, de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te vergroten:

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m² bedragen;
- b. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;
- c. voor elke extra vierkantenmeter dient twee maal zoveel te worden gesloopt bij een woonbestemming elders in het plangebied;
- d. in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting elders wordt gerealiseerd;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- f. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Het perceel Zeggelaarsweg 36 Lunteren heeft een reguliere woonbestemming. In de loop der jaren is de hoeveelheid bebouwing op dit voormalige agrarische perceel aanzienlijk afgenomen, zo blijkt uit luchtfoto's en oude (milieu-)vergunningen. In totaal is er in de afgelopen 30 jaar ca. 600 m² aan oude opstallen gesloopt of (gedeeltelijk) vervangen. Voor niet alle bebouwing is in het verleden een vergunning verleend en niet alle bebouwing valt onder het overgangsrecht. Concreet levert dit ca. 230 m² aan sloopmeters op die voor de herbouwing ingezet kunnen worden.

Verder wordt een aangebouwd bijgebouw onderdeel van de bestaande woning. Het gaat om een bouwwerk van ca. 36 m². Dit bouwwerk wordt dus niet gesloopt. Omdat het voortaan onderdeel van de woning is wordt deze oppervlakte niet meer bij de totale oppervlakte aan bijgebouwen meegerekend. Omdat deze oppervlakte op basis van het bestemmingsplan als woonruimte is toegestaan beschouwen wij deze meters als sloopmeters; er is immers een bijgebouw "verdwenen". Daarmee komt het totaal aan inzetbare sloopmeters op dit perceel op 266 m². Dat is voldoende voor de maximale bouwmogelijkheden t.a.v. bijgebouwen.

Daarmee wordt voldaan aan alle voorwaarden die artikel 15.8.3 stelt. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 200 m² en er verdwijnt voldoende overtollige bebouwing. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De planwijziging heeft tenslotte geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

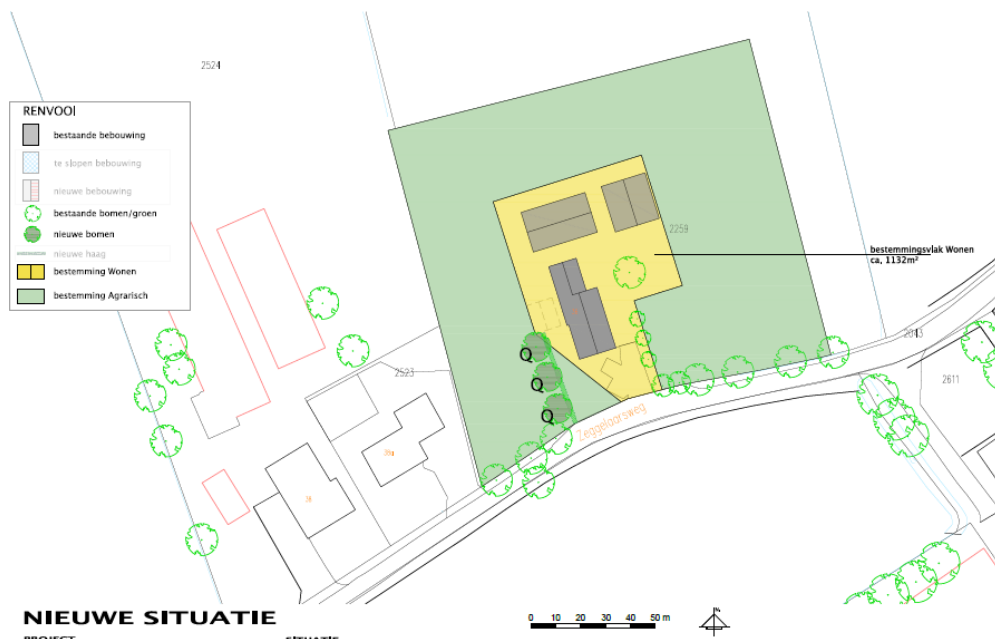
Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid op deze aspecten wordt verwezen naar de toelichting van het achterliggende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Ecologie

Door Blom Ecologie is er een beoordeling gemaakt van de voorgenomen ingreep in de vorm van een Quickscan Ecologie (kenmerk BE/2016/118/r). Hieruit blijkt dat er in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Flora - en Faunawet voorkomen. Het plangebied heeft aanneemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen op de planlocatie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en er is geen ontheffing of vergunning nodig in het kader van de Flora – en Faunawet of de Natuurbeschermingswet. Aan de omgevingsvergunning hoeven geen aanvullende voorwaarden (compenserende of mitigerende maatregelen) te worden verbonden.

Landschappelijke inpassing

De bomen langs de Zeggelaarsweg, ten oosten van de woning, zijn de afgelopen jaren verwijderd en dienen opnieuw aangeplant te worden. Ook de drie eiken haaks op de weg zijn onderdeel van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast dient de betonnen bak langs de Zeggelaarsweg met de haag er in vervangen te worden door een haag zonder betonbak. De betonnen bak is een gebiedsvreemd element dat niet past in het buitengebied, in een wei. 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 Zeggelaarsweg 36 in Lunteren