

Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W0185

Aanleiding

In het verleden is één van de twee bedrijfswoningen bij het agrarische bedrijf aan de Lage Valkseweg 92-94 te Lunteren (zonder vergunning) uitgebreid en in twee zelfstandige wooneenheden gesplitst. Het achterste gedeelte van de woning is vervolgens (wederom zonder vergunning) in een aantal appartementen verdeeld. Naar aanleiding van een handhavingprocedure heeft initiatiefnemer met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vergroten en splitsen van deze woning. De appartementen zijn inmiddels volledig verwijderd. Het plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat een woning niet gesplitst mag worden en de maximale inhoud van een woning niet meer dan 660 m³ mag zijn. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de woning de aanduiding “woongebouw” krijgt en de maximaal toegestane inhoud van deze woning wordt aangepast.

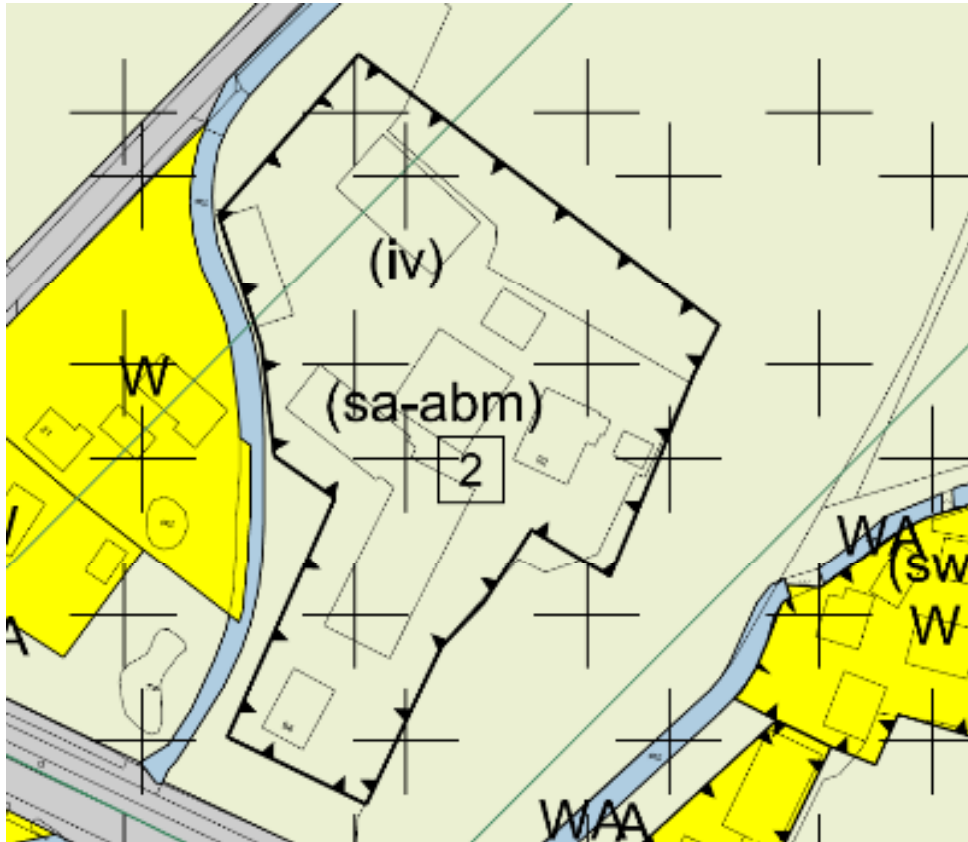
Achtergrond

Het perceel Lage Valkseweg 92-94 te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede in de directe nabijheid van het kruispunt Lage Valkseweg – Westenengseweg, zo'n 2 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Wekerom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummera 1876, 2045 en 2046.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan ‘Agrarisch Buitengebied Ede 2012’ is het perceel bestemd voor ‘Agrarisch (middelgroot bedrijf) (intensieve veehouderij)’ en heeft het de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Cultuurhistorische landschapswaarde’. Naast 2500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing zijn er twee dienstwoningen toegestaan met elk 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Het perceel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.



fragment van het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil alsnog toestemming om de bestaande bedrijfswoning nr. 92 uit te breiden en splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Feitelijk gaat het om een verzoek om de bestaande situatie te legaliseren. Dit is in strijd met de huidige reguliere woonbestemming van het perceel waarbij slechts twee bedrijfswoningen zijn toegestaan (nrs. 92 en 94), elk met een inhoud van maximaal 660 m³.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- gebruik van gronden en/of bouwwerken 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 bestemming van het perceel wordt aangepast. Aanvrager heeft hiervoor een beroep gedaan op het overgangsrecht: de woning zou al vele jaren geleden zijn gesplitst zonder dat hiertegen ooit eerder handhavend is opgetreden.

Dit verzoek is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Met de brief van 15 december 2015 (kenmerk 32315) is voor wat betreft het uitbreiden en splitsen van de bedrijfswoning bevestigd dat sprake is van overgangsrecht en zijn de randvoorwaarden voor een bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Een tweede verzoek om bestemmingsplanwijziging – verzoek om de bedrijfswoning als ‘plattelandswoning’ aan te duiden – (kenmerk 59803) is op 2 februari 2017 afgewezen. Daardoor blijft deze woning ook na het toevoegen van de aanduiding ‘woongebouw’ een agrarische bedrijfswoning die enkel bewoond mag worden door personen met een directe (werk-)relatie met het bijbehorende agrarische bedrijf.

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 uitbreiden en splitsen van de bedrijfswoning).

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 “woongebouw, inhoud 1000 m³” aan de verbeelding worden toegevoegd. 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 tot gevolg. Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. Er is voortaan een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) toegestaan met een inhoud van 1000 m³. Per wooneenheid is in totaal 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan. Het gaat om een agrarische bedrijfswoning die dus niet mag worden bewoond door derden, maar uitsluitend door werknemers of eigenaar van het bijbehorende agrarische bedrijf.



fragment van het 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

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 bedrijfswoning al vóór 4 juli 1994 in twee 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 dubbel bewoond was. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal daarom de aanduiding “woongebouw” aan de verbeelding worden toegevoegd. Hiermee wordt een agrarisch bedrijfswoning (maximaal 2 wooneenheden) mogelijk gemaakt met een inhoud van 1000 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’.