

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2015W1610

Aanleiding

Aan de Wolfsdijk 11 in Ede is zonder vergunning een rundveestal gebouwd buiten het bouwvlak. Initiatiefnemer heeft hiervoor nu met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd. Feitelijk gaat het dus om een verzoek om legalisatie. Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat volgens de planregels niet buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd mag worden. Daarom wordt verzocht om de vorm van dat bouwvlak aan te passen.

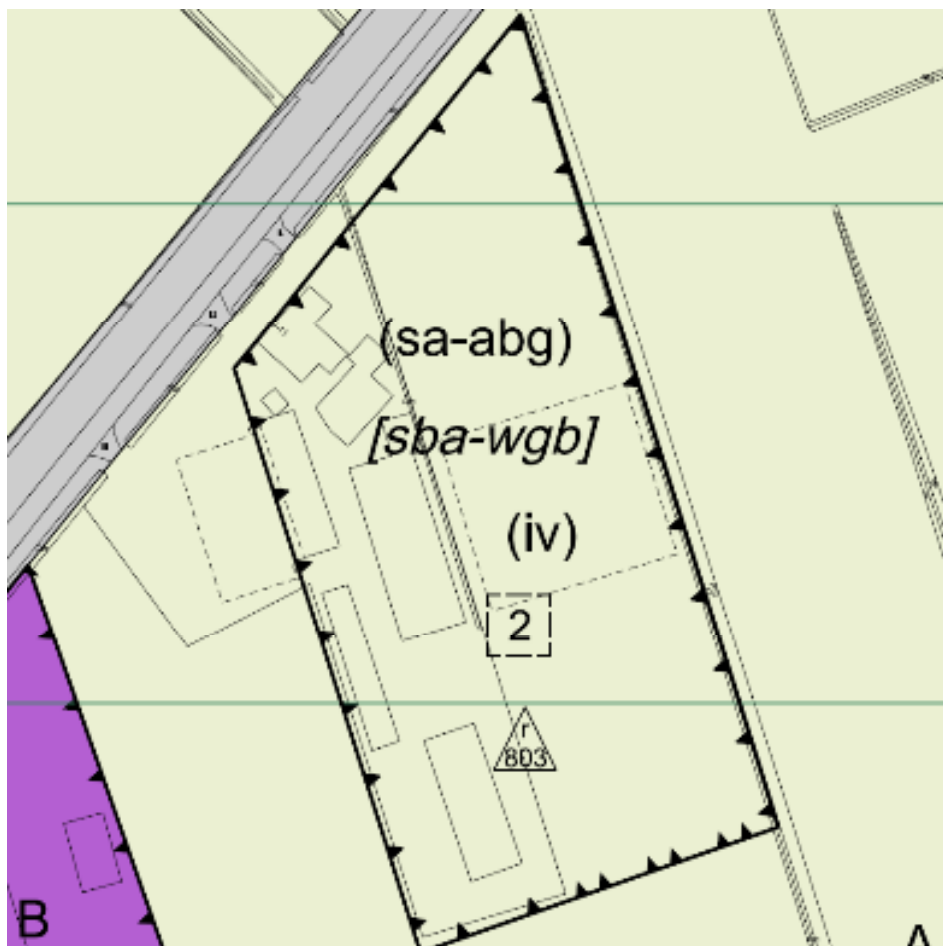
Achtergrond

Het perceel Wolfsdijk 11 te Ede ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede direct ten zuiden van het verkeersknooppunt Maanderbroek, zo'n halve kilometer ten zuidwesten van de bebouwde kom van Ede. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie E, nummers 1548 en 1820.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor “Agrarisch (groot bedrijf) (intensieve veehouderij)”. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Volgens de planregels is er – binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak – 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (woongebouw, inhoud 803 m³) met in totaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager vraagt alsnog een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een rundveeststal ten westen van zijn agrarische bedrijf. Omdat de betreffende stal al is gebouwd gaat het feitelijk om een verzoek om legalisatie. Dit is in strijd met de huidige bestemming van het perceel, omdat het gebouw buiten het 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.

Dit verzoek is al eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 29 februari 2016 (kenmerk 39006) is aangegeven dat het wijzigen van de vorm van het bouwvlak past binnen een goede ruimtelijke ordening en zijn de randvoorwaarden voor zo'n bestemmingsplanwijziging geformuleerd. Concreet gaat het om een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Hiervoor is een speciaal inrichtingsplan opgesteld (zie hierna).

Projectafwijkingsbesluit

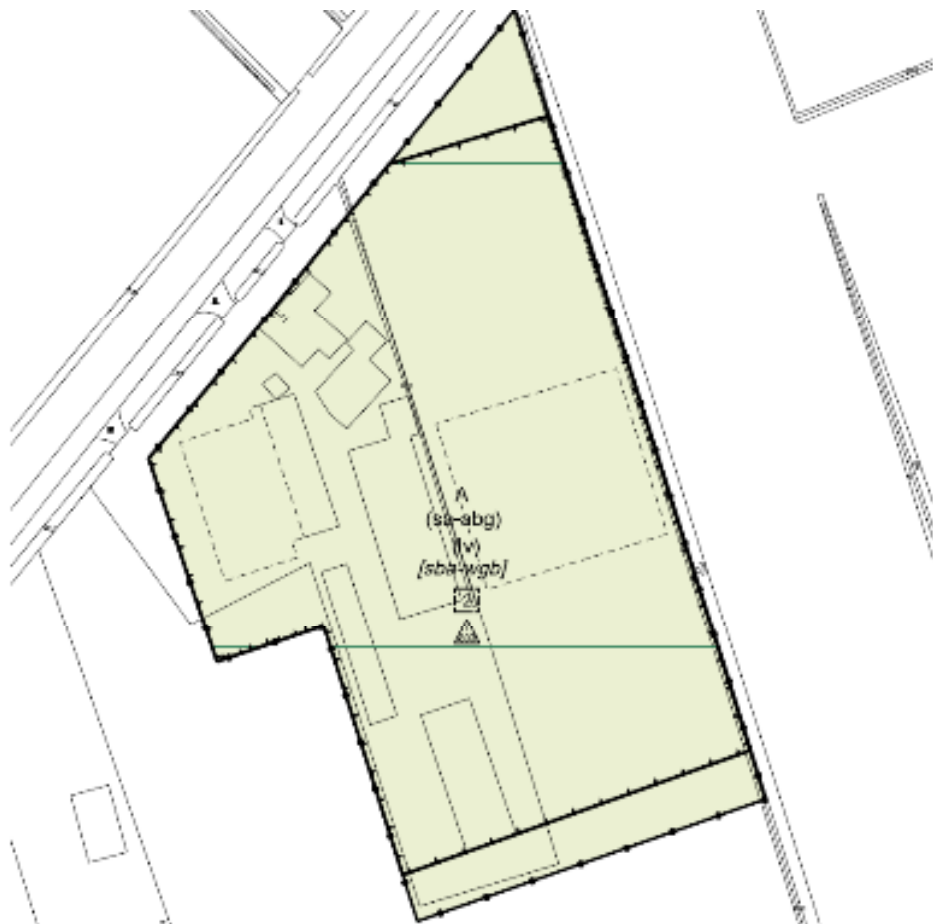
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het bouwen van een gebouw 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 conform het verzoek worden aangepast, zodat alle bebouwing weer binnen dit vlak is gesitueerd. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze gewenste bestemming dus het uitgangspunt voor eventuele verdere plannen. U kunt dus niet meer bouwen in het vervallen gedeelte van het bouwvlak.

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 op een andere locatie gebouwd kan worden. De bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden blijven ongewijzigd.



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.

Beleid

In artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

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 verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;

3. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
4. 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 totale omvang van het bouwvlak (11.140 m²) blijft ongewijzigd. De wijziging is noodzakelijk voor een efficiënte agrarische bedrijfsvoering (voldoende en veilige ruimte voor het manoeuvreren met grote bedrijfsvoertuigen en ander materieel) waarbij reeds rekening is gehouden met nieuwbouwplannen voor een nieuwe stal ten oosten van het bedrijf in de nabije toekomst.

De nieuwbouw wordt op een verantwoorde wijze in de bestaande omgeving ingepast. Het wijzigen van de vorm van het bouwvlak heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen.

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

Landschappelijke inpassing

Het is noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing op een verantwoorde wijze in het omliggende landschap wordt ingepast. Er is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld waarbij de bestaande beplanting uitgangspunt is. Rond de nieuwe rundveestal wordt een 5 meter brede groenstrook ingeplant, bestaande uit 15 stuks meidoorn (*crataegus monogyna*), 15 stuks veldesdoorn (*acer campestre*), 16 stuks hondsroos (*rosa canina*) en 16 stuks boswilg (*salix caprea*), allen met een maat van 80-100 en een onderlinge plantafstand van 1,5 meter. Verder worden langs de westelijke perceelszijde nog 11 zwarte elzen (*alnus glutinosa*) aangeplant.

In het inrichtingsplan is reeds rekening gehouden met de nieuw te bouwen stal aan de oostelijke perceelzijde. Hier worden 18 zwarte elzen (*alnus glutinosa*, plantmaat 14-16) aangeplant en een drietal zomereiken (*quercus robur*, plantafstand 4 meter).

Mits de aanwezige beplanting rond het erf gehandhaafd blijft zijn verder geen aanvullende maatregelen nodig. Aan de vergunning zijn hiervoor de noodzakelijke voorschriften verbonden; ook onderstaande tekening maakt deel uit van dit besluit.

