

bijlage 4: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2016W2136

Aanleiding

Aan de Westenengseweg 5 in Harskamp is een kleinschalig agrarisch bedrijf gevestigd. Een voormalige schuur naast de woning is in het verleden zonder vergunning tot zelfstandige woonruimte verbouwd. Er zijn daardoor nu twee zelfstandige wooneenheden aanwezig op het perceel. Aanvrager vraagt met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning aan voor deze woonruimte.

Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat er slechts één woning op het perceel is toegestaan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de huidige situatie positief wordt bestemd.

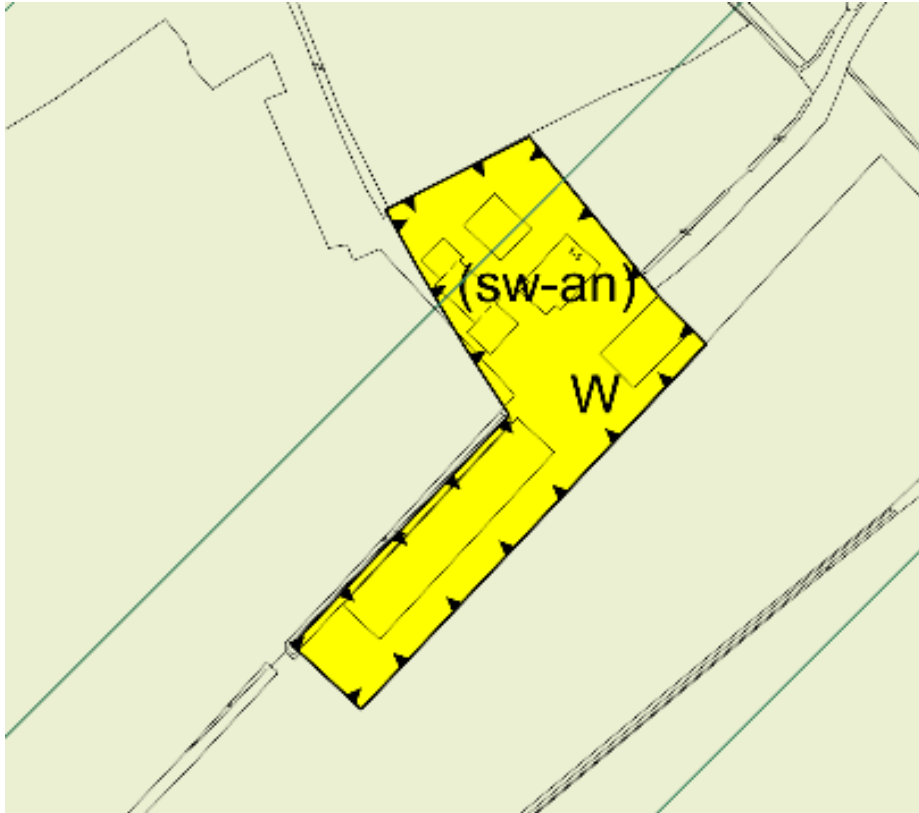
Achtergrond

Het perceel Westenengseweg 5 te Harskamp ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede nabij de kruispunten met de Blaakweg en de Edeseweg, circa 1 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1626.



luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is het perceel bestemd voor 'Wonen (agrarische nevenactiviteiten toegestaan)'. Er is één woning (inhoud 660 m³) toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. Alle overige aanwezige opstallen mogen alleen voor kleinschalige agrarische activiteiten worden gebruikt. Het perceel ligt in het landbouwonwikkelingsgebied.



fragment van het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Aanvrager wil de reeds lang bestaande situatie legaliseren door nu alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk, en
- het 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 bewoning van het bijgebouw expliciet wordt bestemd.

Dit verzoek is eerder beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. In de brief van 24 juni 2016 (kenmerk 39077) is aangegeven dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de betreffende schuur reeds vóór 9 mei 1995 tot woonruimte was verbouwd en sindsdien permanent bewoond is. Daarom is sprake van overgangsrecht. Er zijn geen zwaarwegende ruimtelijke, milieutechnische of andere bezwaren tegen een positieve bestemming van deze overgangsrechtelijke situatie. Aan dit plan kan medewerking worden verleend.

Projectafwijkingsbesluit

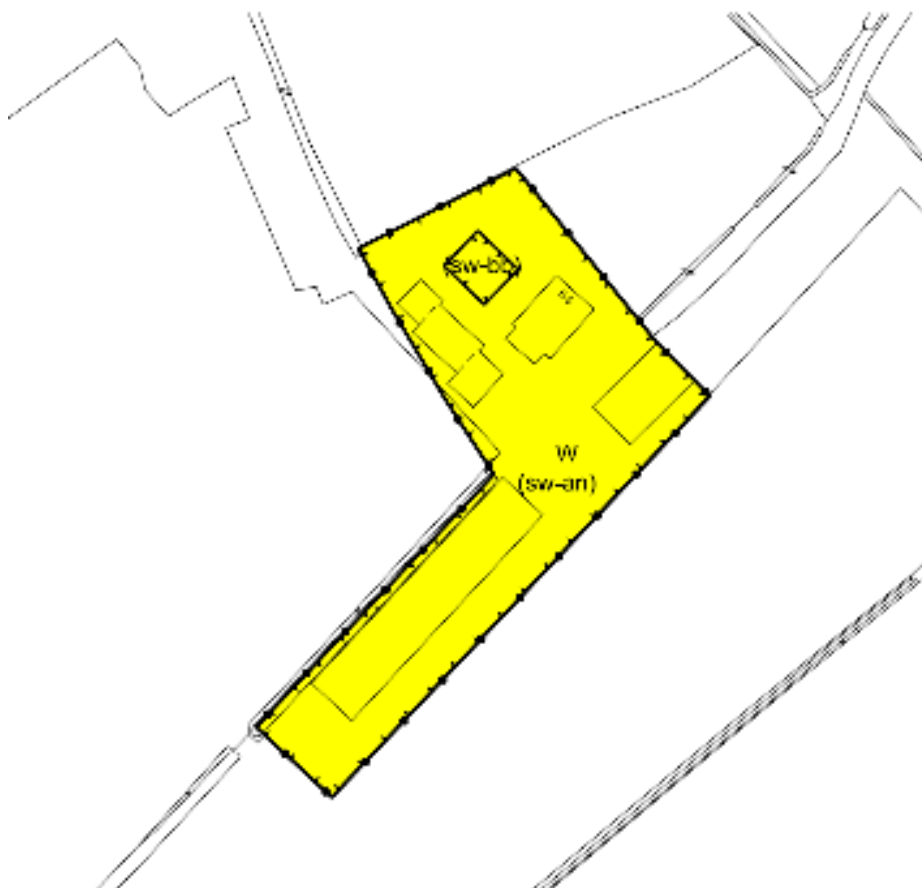
De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het verbouwen van een schuur tot woonruimte en het gebruik dat daarvan gemaakt wordt) .

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt waarom 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 een extra aanduiding 'bewoond bijgebouw' aan de verbeelding worden toegevoegd. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is de bewoning van het bijgebouw gelegaliseerd.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan wordt bij de eerstkomende actualisatieronde aangepast. Deze wijziging heeft geen onaanvaardbare beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen tot gevolg. De bestaande bouwmogelijkheden van dit perceel blijven onveranderd; het op de verbeelding aangegeven bijgebouw mag voortaan tevens worden gebruikt als woonruimte.



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. Het positief bestemmen van deze woonruimte heeft geen evidente negatieve invloed op de specifieke waarden van het gebied. Het gaat immers om bestaand gebruik van reeds aanwezige bebouwing en deze wijziging biedt verder geen nieuwe bouw mogelijkheden.

Beleid

De gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 (hierna: de Nota). Voor een aanvullende uiteenzetting van deze uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

In dit geval hebben de eigenaren van de woonruimte een beroep gedaan op het overgangsrecht: de betreffende schuur zou al minstens 25 jaar gedeeltelijk tot woonruimte verbouwd zijn en sindsdien onafgebroken zijn bewoond. Beoordeeld is of de woonvoorzieningen in de schuur al aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 1994'. Hiervoor zijn verschillende bronnen geraadpleegd, zoals de Gemeentelijke Basis Administratie, de WOZ-gegevens, het Kadaster en luchtfoto's van het perceel. Uit deze gegevens blijkt dat de schuur reeds vóór 9 mei 1995 is verbouwd en sindsdien bewoond is geweest. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing.

Conform de Nota zal op de betreffende schuur daarom een afzonderlijke aanduiding 'bewoond bijgebouw' worden neergelegd. Er zijn geen wettelijke belemmeringen die deze bestemmingswijziging in de weg staan.