

### **Planbeschrijving**

Het perceel Hoge Valkseweg 46 in Lunteren heeft een reguliere woonbestemming. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is een woongebouw (2 wooneenheden) van maximaal 810 m<sup>3</sup> toegestaan met daarbij in totaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen. Er loopt een handhavingprocedure vanwege niet-vergunde bebouwing die deels buiten het bouwvlak is gesitueerd.

Er is daarom met terugwerkende kracht alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit 'het gewijzigd uitvoeren van een vergund bijgebouw'. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12, lid 1, A2 Wabo) bieden onvoldoende mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Langs deze weg zou alleen een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar verleend kunnen worden. Dat biedt dus geen toereikende oplossing. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de vorm van het huidige bouwvlak wordt aangepast.

Dit verzoek is eerder beoordeeld door Landschap, Ecologie en Groen van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 3 september 2019 bericht gehad. In deze brief (kenmerk: 111427) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

### **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 het bouwen van een bijgebouw dat buiten het huidige bouwvlak is gesitueerd.

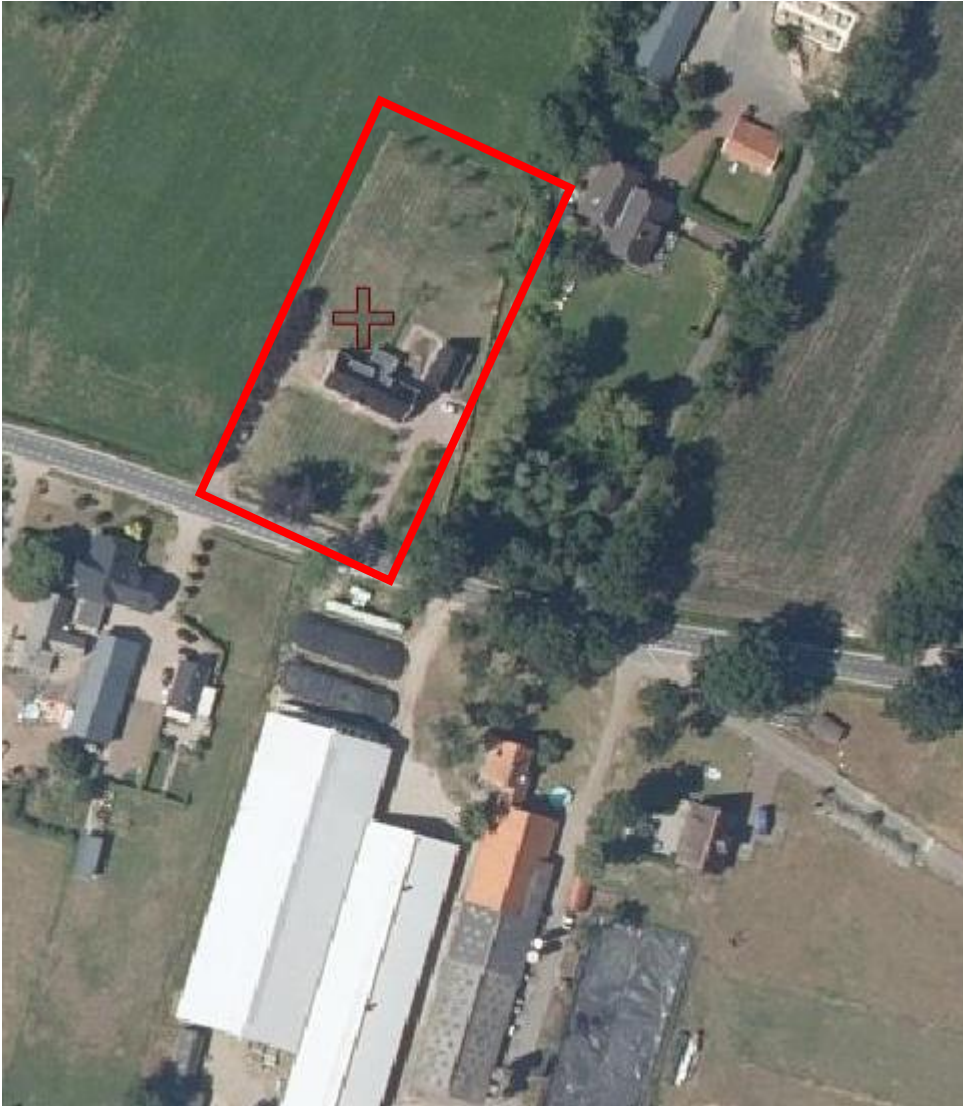
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn. Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan. Hierbij zal de vorm van het bouwvlak ambtshalve worden gewijzigd conform dit besluit. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is dit bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen.

### **Conclusie**

De gevraagde vergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan wordt bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2020) gewijzigd. Deze wijziging zorgt niet voor onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De gewenste uitbreiding voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het bijbehorende beleid.

### Huidige situatie

Het perceel Hoge Valkseweg 46 in Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal is het perceel bekend als Lunteren, sectie A, nummers 1478 en 2184.



*luchtfoto van het betreffende perceel*

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'woongebouw, 810 m<sup>3</sup>'. Het perceel ligt in de reconstructiewetzone - verwevingsgebied.

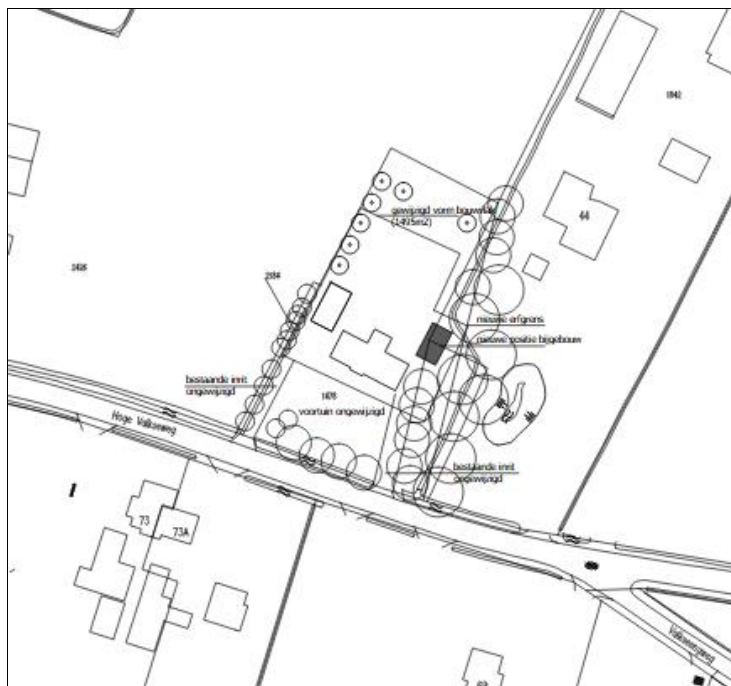


fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

### Toekomstige situatie

Directe aanleiding voor dit verzoek om bestemmingsplanwijziging is een handhavingsprocedure; er is bebouwing gerealiseerd zonder vergunning en deze bebouwing ligt bovendien (deels) buiten het bestaande bouwvlak. Daarom wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd zodat alle aanwezige bebouwing weer binnen dat vlak komt te liggen en het buitenterrein efficiënter gebruikt kan worden.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden veranderen hierdoor niet: er is één woongebouw van 810 m<sup>3</sup> toegestaan (2 wooneenheden) met daarbij in totaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen. Via de bestaande regelingen in het bestemmingsplan kan de ontbrekende vergunning alsnog worden verleend waarna de handhavingsszaak kan worden afgerond.



*nieuwe situatie*

## Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap en ecologie. 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 2019, 1e ronde, Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede 2013” 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:

- de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- 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 omvang van het vlak blijft onveranderd. Door de beoogde vormwijziging kunnen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden beter worden benut. Doordat overtollige verharding langs de openbare weg verdwijnt en de buitenopslag hierdoor

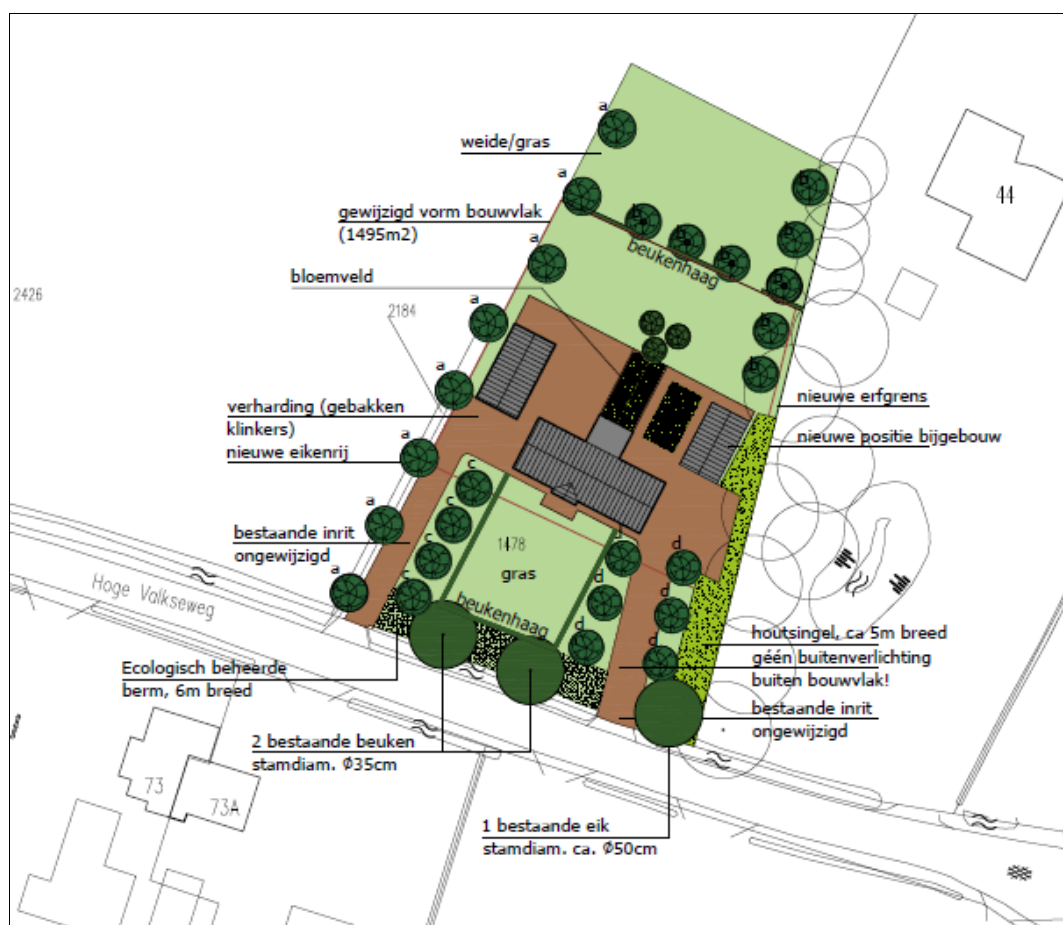
geconcentreerd wordt op het achterterrein achter bestaande bebouwing sluit dit ook beter aan bij de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarbij het nieuwe erf op een verantwoorde wijze binnen het omliggende landschap wordt ingepast. De vormverandering heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

## Landschap en Ecologie

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied. Het gaat om een bescheiden vormwijziging van een bestaand bestemmingsvlak voor 'Wonen'.

Vanuit Landschap en Ecologie worden de volgende eisen meegegeven:

- de nieuwe achtergrens van het bouwvlak wordt begrensd door een haag of houtsingel.
- de berken op de perceelsgrens of op de grens van het bouwvlak dienen in een rij aangeplant te worden. De consequentie van het verbreden van het bouwvlak is dat het minder diep wordt waardoor er dus minder mogelijkheden voor de aanleg van een tuin overblijven.
- Er dient een gemengde haag rondom de voortuin te worden gezet. Het gras 'buiten de haag' dient als ecologisch beheerde berm ingericht te worden. Dat doet recht aan de eerder aanwezige ecologische en ruimtelijke kwaliteiten. Als een ecologisch beheerde berm niet wenselijk is, is een ruigtestrook of heesterwal met inheemse heesters (zoals er eerder was) ook mogelijk.



*landschappelijke inpassing Hoge Valkseweg 46 in Lunteren*