

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2019W2371

Planbeschrijving

Het perceel Koperensteeg 29 in Wekerom heeft een reguliere woonbestemming. Initiatiefnemer wil de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen uitbreiden tot het absolute maximum van 200 m². Feitelijk gaat het om een legalisatieverzoek voor reeds aanwezige bebouwing, te weten een loods en een duivenhok. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden.

Er is daarom een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, en
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om voor de gevraagde extra oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de bestemming van het perceel veranderd wordt. Dit verzoek is al eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft initiatiefnemer op 26 juli 2019 een brief (kenmerk 10876) ontvangen waarin de randvoorwaarden voor deze planwijziging zijn 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 meerdere verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus betrekking op het bouwen van een loods en een duivenhok (reeds gerealiseerd), het aanpassen van de vorm van het bouwvlak en het gebruik van de schuur voor bedrijfsmatige activiteiten.

Met onderstaande 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 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Hierbij zal de vorm van het bouwvlak worden gewijzigd, waarbij de omvang van het vlak ongewijzigd blijft en zal de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen worden vergroot tot 200 m². Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is deze vorm van het bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele verdere bouwplannen.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2022) worden aangepast. Dit levert geen onaanvaardbare beperkingen op van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De beoogde planwijziging voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het daarbij behorende beleid.

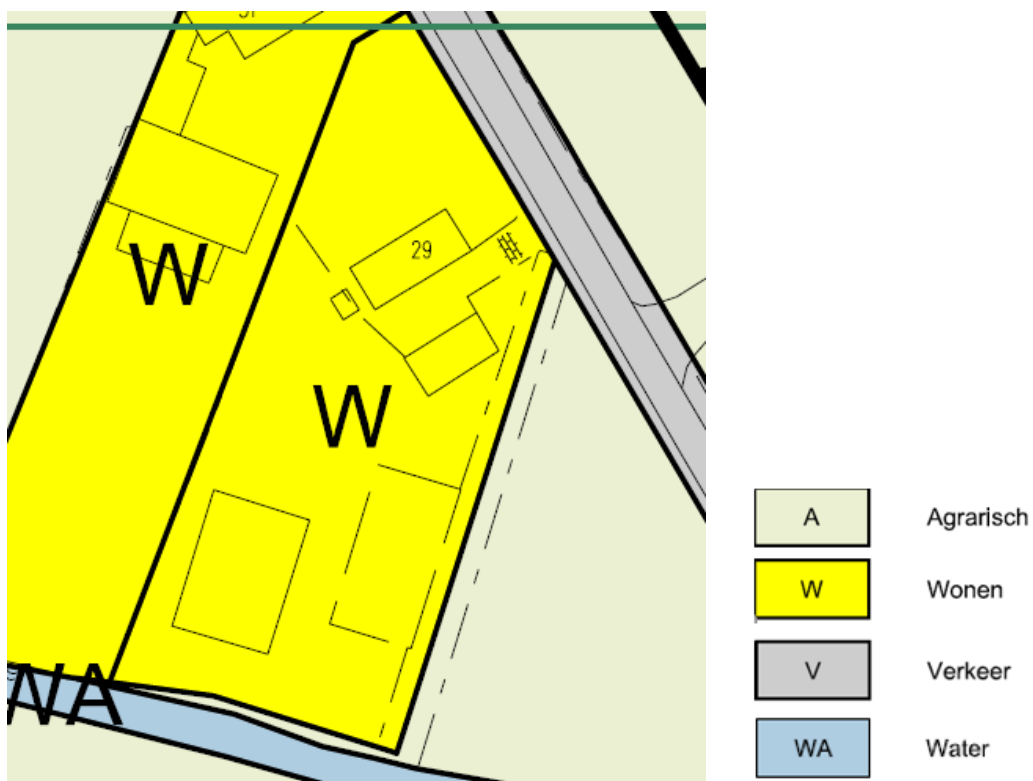
Huidige situatie

Het perceel Koperensteeg 29 te Wekerom is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, nabij het kruispunt met de Werftweg, circa 1 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Wekerom. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummer 5003.



luchtfoto van het betreffende perceel

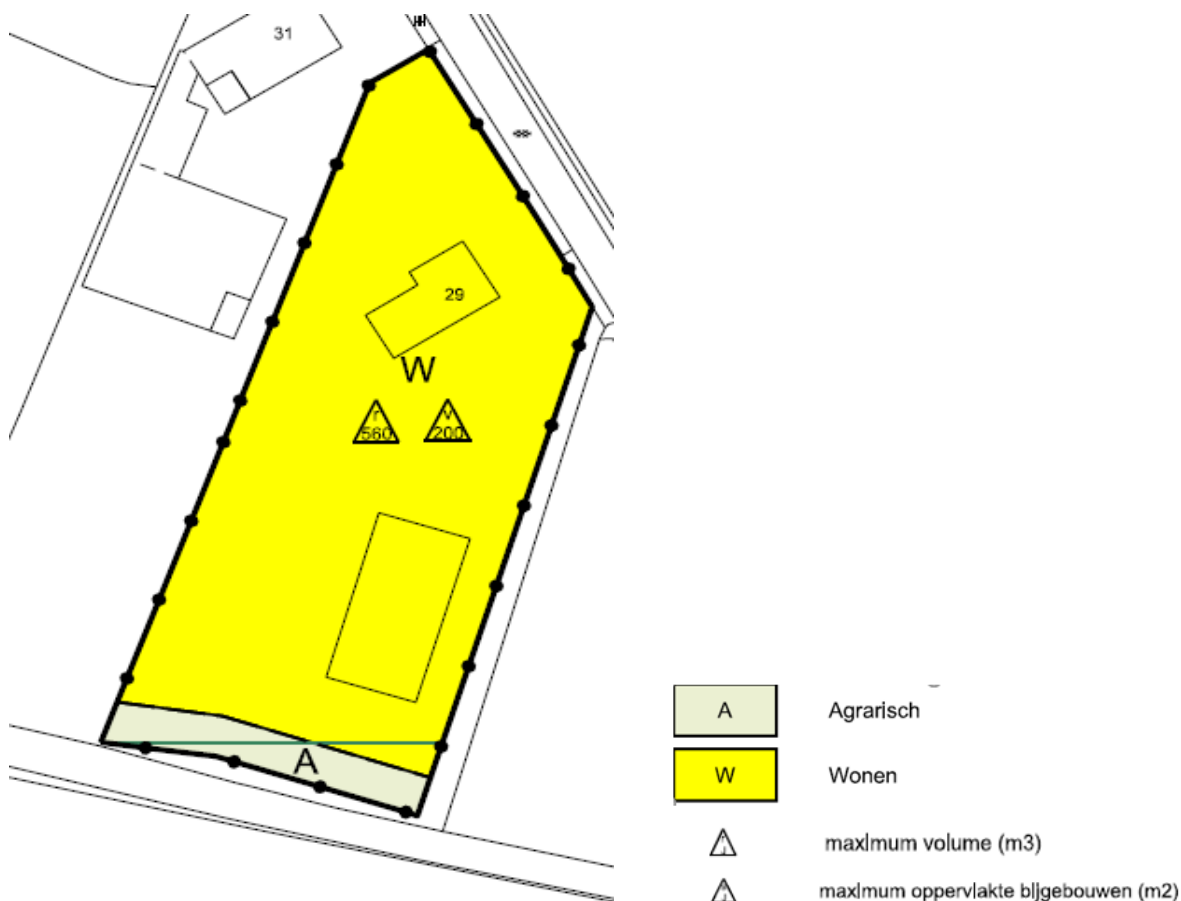
In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Deze planwijziging betreft een aanpassing van de vorm van het bestaande bouwvlak waarbij de totale omvang van het vlak blijft daarbij gelijk. Tegelijkertijd wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen uitgebreid tot het absolute maximum van 200 m² en de bestaande inhoud van de woning op de verbeelding vastgelegd. Na aanpassing van het bestemmingsplan is er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - een woning met een inhoud van ten hoogste 560 m³ toegestaan met daarbij in totaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

Deze bestemmingsplanwijziging is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, ecologie, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en water. 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

Gemeentelijk Beleid buitengebied

De voorliggende planherziening voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn beschreven in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan.

Vormwijziging bouwvlak

In artikel 15.8.2 van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, de vorm van het bouwvlak te wijzigen:

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 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 blijft ongewijzigd. Vanwege de reeds aanwezige bebouwing is er geen alternatieve locatie voorhanden om binnen het huidige bouwvlak de bestaande bouwmogelijkheden op een verantwoorde wijze te kunnen benutten. De gewenste nieuwbouw is op verantwoorde wijze in de omgeving ingepast. De wijziging heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor 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.

Extra oppervlakte (m²) aan bijgebouwen en overkappingen

Om ongewenste verstening van het buitengebied tegen te gaan hanteert de gemeente Ede een strikt beleid ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik. In beginsel wordt 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij een woonbestemming toegestaan. Uitbreiding tot maximaal 200 m² wordt nog als passend bij een woonbestemming beschouwd, daarboven ontstaat vaak een erf met een ongewenste meer industriële aanblik. Voor zo'n uitbreiding moet dan wel ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. Hiervoor is aangesloten bij de sloopcompensatiemogelijkheden zoals die zijn beschreven in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. In het geldende bestemmingsplan is deze regeling verwerkt als wijzigingsbevoegdheid:

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 toegepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;

- c. voor elke extra vierkante meter 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.

Voor de gewenste 200 m² oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen is $(200 - 150) \times 2 = 100$ m² aan compenserende sloopmeters vereist. In dit specifieke geval is ervoor gekozen om de bestaande uitbreidingsmogelijkheid voor de woning volgens de huidige planregels te schrappen en de huidige inhoudsmaat (560 m³) als maximum op te nemen. In plaats van sloopmeters worden er dus kuubs ingezet ter compensatie, hetgeen in lijn is met het beleid. Er is immers geen sprake van extra versterking. Mocht men de woning in de toekomst alsog willen uitbreiden dan zijn daarvoor weer extra compenserende sloopmeters vereist conform beleid (artikel 15.4.1 Parapluplan Buitengebied Ede 2020).

Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het betreffende perceel ligt in het veenontginningslandschap. Het perceel is reeds redelijk goed in de omgeving ingepast; de verwijdering van een deel van de aanwezige verharding en het handhaven en versterken van de haagbeplanting is in dit geval toereikend gelet op de beperkte ruimtelijke consequenties van deze planwijziging.



landschappelijke inpassing Koperensteeg 29 te Wekerom

Voor nieuwe ontwikkelingen zoals vervangende nieuwbouw of verharding of andersoortig gebruik zal meestal een omgevingsvergunning vereist zijn. Hieraan kunnen vervolgens de noodzakelijke voorschriften worden verbonden met het oog op de landschappelijke inpassing.

Bedrijven en milieuzonering

Deze bestemmingsplanwijziging betreft een vormwijziging van het bouwvlak 'Wonen' en het mogelijk maken van 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning aan de Koperensteeg 29 in Wekerom. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie geïntroduceerd. Aangezien bijgebouwen en overkappingen bij woningen uitsluitend voor privédoeleinden gebruikt mogen worden heeft dit geen consequenties voor het verblijfsklimaat ter plaatse; in dergelijke bouwwerken mogen immers geen personen verblijven. Om diezelfde reden ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven).

Voor een andersoortig gebruik (gevoelig en/of bedrijfsmatig) is een omgevingsvergunning vereist. Op dat moment worden mogelijke consequenties voor de omgeving nadrukkelijk bij de beoordeling van een dergelijke aanvraag betrokken.

Conclusie

Aan de Krommesteeg 29 in Wekerom is het mogelijk om de vorm van het bouwvlak 'Wonen' aan te passen en de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot 200 m² te vergroten, mits deze gebouwen enkel worden gebruikt voor privédoeleinden.

Bodem

Het betreffende perceel heeft reeds een reguliere woonbestemming. Door de gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan wordt geen gevoeliger gebruik mogelijk gemaakt. Ook de vormwijziging van het bouwvlak is vanuit bodemtechnische overwegingen niet relevant aangezien daar een stukje van de woonbestemming naar 'Agrarisch' wordt omgezet.

Conclusie

Met onderhavige planwijziging wordt geen gevoeliger bodemgebruik mogelijk gemaakt, zodat het aspect bodem geen beletsel is.

Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan een mogelijke verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder

Met deze bestemmingsplanwijziging worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

Verkeer

Na deze bestemmingsplanwijziging is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De aanpassing van het bestemmingsplan zal niet leiden tot een noemenswaardige toename in verkeersintensiteit waarvoor de openbare weg onvoldoende ruimte zou bieden.

Conclusie

Vanuit Verkeer bestaan er geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanherziening.

Archeologie

In het bijgevoegde figuur is het plangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Volgens deze kaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.



uitsnede CHW, kaartblad archeologie, met plangebied in de rode cirkel

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.
ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2019W2371, Koperensteeg 29 te Wekerom

In de directe omgeving (straal 250 m) van het betreffende plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ook zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van deze locatie.

Conclusie

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. De realisatie van de nieuwe bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultuurhistorie

Het betreffende plangebied is momenteel in gebruik als woonbestemming en de beoogde aanpassing van het bestemmingsplan wijzigt niets aan de feitelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het erf aan de Krommesteeg 29 Wekerom verschijnt voor het eerst op de topografische kaart in 1896 en zal dus kort voor die tijd ingericht zijn. De oorspronkelijke boerderij is al decennia geleden vervangen door een meer reguliere bedrijfswoning. Daarnaast zijn er enkele opstallen aanwezig waarvan de karakteristiek en de bouwdatum niet exact bekend is. Er is geen bebouwing aanwezig die geregistreerd staat als monument of karakteristiek pand.

Uit eerdergenoemde Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (zie onder kopje 'Archeologie') blijkt dat het perceel in een gebied ligt met een lage integrale cultuurhistorische waarde. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere waardevolle opstallen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot een wijziging van de bebouwing in het plangebied. Gezien de lage cultuurhistorische betekenis van het plangebied en de afwezigheid van een aanduiding als karakteristiek pand zijn er geen formele belemmeringen voor de gevraagde ontwikkeling.

Ecologie

De gewenste ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om nadelige effecten te voorkomen. De aanwezigheid van deze beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen bij bouwwerkzaamheden of aanlegactiviteiten:

- tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- als ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) mogen alleen gefaseerd verwijderd worden. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- de locatie tijdens de werkzaamheden niet verlichten en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- de werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is moeten potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden.

Programma biodiversiteit

Vanuit het Programma biodiversiteit wordt er verwacht dat alle ruimtelijke ontwikkelingen de aanwezige natuurwaarden behouden en waar mogelijk versterken.

Conclusie

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de realisering van dit bestemmingsplan mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel. Rondom het perceel liggen een A-watergang en verschillende C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Aan weersijden van de A-watergang (met blauw aangegeven) moet een onderhoudsstreek van tenminste 5 meter breed vrij blijven van bebouwing en verharding.



figuur: A-watergang (blauw) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Als bedrijfsmatig afvalwater vrijkomt, moeten hierover afspraken worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede.

Regenwater mag niet worden afgevoerd via de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Er is geen toename in verharding in het kader van dit plan. Er hoeft daarom geen extra waterberging te worden aangelegd (dit hoeft pas bij een toename van meer dan 0,4 ha aan verhard oppervlak).

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor onderhavige bestemmingsplanwijziging, mits de onderhoudsstrook langs de Groote Valksche Beek in acht wordt genomen, zodat hier geen bouwwerken of verharding wordt gerealiseerd.