

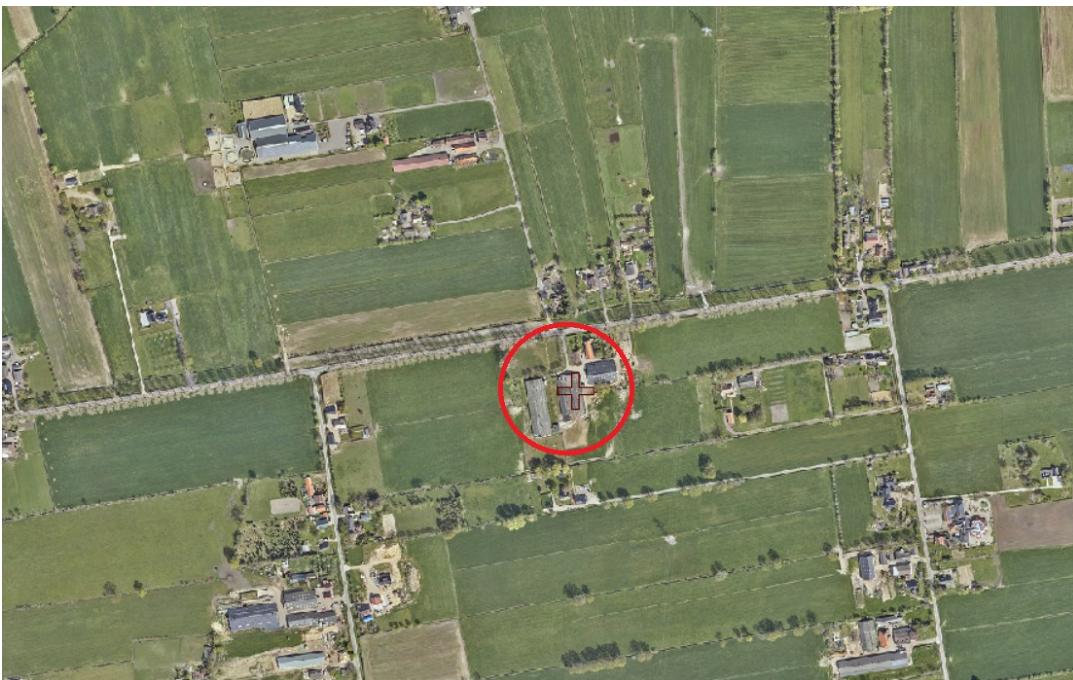
bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2022W2804

Aanleiding

Op 28 november 2022 heeft de heer Schothorst een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een meergeneratiewoning. Dit verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan.

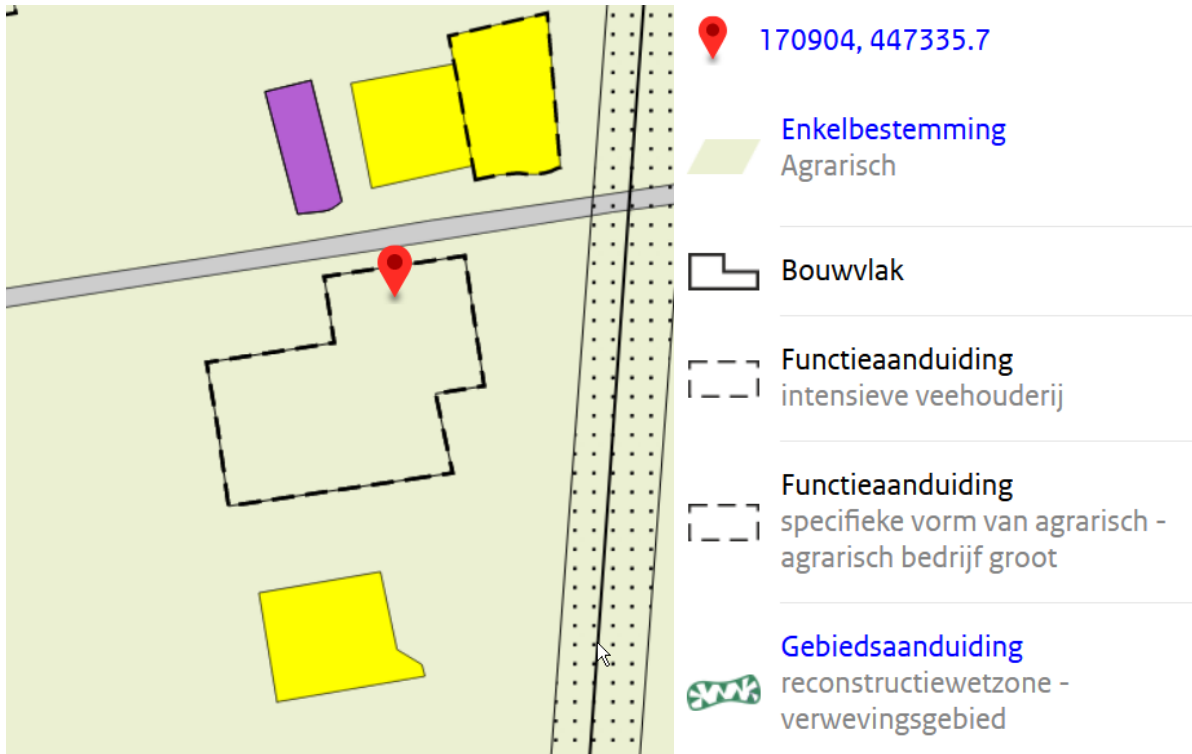
Situatie

Het perceel Maanderdijk 23 te Bennekom ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, halverwege Bennekom en Veenendaal, in de nabijheid van het buurtschap De Kraats. De woning staat op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie A, nummer 550.



Luchtfoto van het betreffende perceel

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor ‘Agrarisch’ met de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot’. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Middels verlening van een omgevingsvergunning kan de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen worden vergroot tot maximaal 150 m². Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van het huidige bestemmingsplan

Planbeschrijving

Het perceel Maanderdijk 23 in Bennekom heeft een agrarische bestemming waarbij er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - één woning met een inhoud van maximaal 660 m³ is toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. De totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 5.000 m². Het omringende terrein heeft een agrarische bestemming zonder concrete bouw mogelijkheden of specifieke te beschermen waarden.

Er is 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 onvoldoende mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de dubbele bewoning mogelijk wordt gemaakt.

Na aanpassing van het bestemmingsplan is - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - één 'woongebouw' (één gebouw met meerdere wooneenheden) toegestaan van maximaal 2 wooneenheden met daarbij 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen per wooneenheid. Op grond van artikel 3.2.2 van bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 150 m².

Dit verzoek is eerder als principeverzoek positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 14 juni 2022 bericht ontvangen. In deze brief

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2022W2804

(kenmerk: 2022PV021) 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.

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 (BAB-ronde) worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan. Daarbij zullen de aanduidingen 'woongebouw, maximale inhoud 1600 m³' en 'maximale inhoud bijgebouwen 150 m²' 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 vergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan wordt bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2023) gewijzigd. Deze wijziging zorgt niet voor onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De gewenste wijziging voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het bijbehorende beleid.

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

Op 8 december 2016 heeft de gemeenteraad het Programma Buitengebied vastgesteld. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden een bestemmingsplanwijziging voor een meergeneratiewoning mogelijk is.

In het kader van bedrijfsopvolging wordt een 'meergeneratiewoning' bij agrarische percelen, onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De hierbij te hanteren principes zijn 'volwaardigheid' en 'noodzakelijkheid.' Een meergeneratiewoning blijft een bedrijfswoning, en moet ten behoeve van de functie (bedrijf) zijn en bewoond worden door mensen die een binding hebben met het bedrijf. Bij het toestaan van een meergeneratiewoning moet sprake zijn van een volwaardig bedrijf met toekomstperspectief en er moet een bepaalde noodzaak zijn om op die plek te wonen. Initiatiefnemers hebben de toekomstbestendigheid van het bedrijf onderbouwd. Ook is de noodzaak aangetoond van wonen bij het bedrijf.

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2022W2804

De meergeneratiewoning heeft de vorm van een woongebouw met maximaal 2 wooneenheden. Hierbij geldt de bestaande inhoudsmaat als uitgangspunt en moet voor de splitsing zelf 300 m² sloop gecompenseerd worden conform het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. In ruil voor extra sloopmeters is ook de "standaard" woning van 660 m³ te vergroten tot een meergeneratiewoning van maximaal 1000 m³. Omdat in dit geval de bestaande woning (voor- en achterhuis samen) al 1.600 m³ groot is, en de bestaande inhoudsmaat als uitgangspunt geldt, dienen er alleen 300 sloopmeters voor de splitsing aangeleverd te worden.

De 300 sloopmeters zijn afkomstig van perceel De Grift 21 in De Klomp. De meters zijn direct inzetbaar.

Landschap

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen deze ontwikkeling aangezien de fysieke situatie niet verandert. Oppervlakte van de verharding en inritten mogen niet toenemen.

Ecologie

De locatie ligt op een afstand van circa 1.250 meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. In het kader van de ontwikkeling worden geen bouwwerkzaamheden verricht anders dan eventueel een interne verbouwing. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is er geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk. De planlocatie maakt evenmin deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Externe werking is niet aan de orde bij het GNN, welke eveneens op een afstand van circa 1.250 meter is gelegen. Verdere toetsing aan het GNN/GO is niet vereist.

Conclusie

Toetsing aan de Wet natuurbescherming t.b.v. Natura 2000 gebieden is niet vereist. Evenmin is toetsing aan de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het GNN/GO vereist.

Soortbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt de Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet is gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

In het plangebied worden geen gebouwen gesloopt. Het onderdeel soortbescherming voor deze planontwikkeling is dan ook niet van toepassing. Verdere toetsing aan het onderdeel soortbescherming is niet noodzakelijk.

Programma biodiversiteit

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2022W2804

Voor het programma biodiversiteit wordt er van een initiatiefnemer verwacht dat een plan bijdraagt aan de versterking en het behoud van de biodiversiteit binnen de gemeente Ede. Aangezien er in het kader van dit plan geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden, noch sprake is van herinrichting van het perceel, is dit element hier niet van toepassing.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Milieuzonering

Aan de Maanderdijk 23 is het mogelijk om de bestaande bedrijfswoning aan te passen naar een 'meergeneratiewoning'. De 'meergeneratiewoning' wordt gerealiseerd in een gebouw dat blijft fungeren als een dienstwoning. De inbreiding vindt plaats achter het bestaande woongedeelte en verder weg van het dichtstbijzijnde bedrijf. In de omgeving liggen verder andere woningen en woningen met agrarische nevenactiviteiten op meer dan 50 meter afstand. Voor omliggende bedrijven ontstaan geen extra belemmeringen met dit plan.

Verkeer

Parkeren gebeurt volledig op eigen terrein en de planwijziging heeft geen verkeersaantrekkende werking. Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaat er daarom geen bezwaar tegen dit plan.

Bodem

Er vinden geen bouw- of graafwerkzaamheden plaats. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013), heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt een maximaal toegestane verstoringsgrens van 5000 m². Echter, als gevolg van het plan vindt in het geheel geen verstoring plaats. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze 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

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Cultuurlandschappen' landschapselementen en immaterieel erfgoed' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het gemeentelijk erfgoedregister. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische structuren en elementen in en nabij het plangebied. De bebouwing binnen het

bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning 2022W2804

plangebied heeft geen beschermd status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.