

### **bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning 2022W1345**

#### **Aanleiding**

In het verleden is de woning aan de Hoge Valkseweg 18- 18A in Lunteren (zonder vergunning) uitgebreid en in twee zelfstandige wooneenheden gesplitst. Begin 2018 is de situatie gelegaliseerd en is er alsnog vergunning verleend (vergunde situatie 2017W2356). Om onduidelijke redenen is de wijziging niet aansluitend verwerkt in het bestemmingsplan. De woning had de aanduiding 'woongebouw, inhoud 844 m<sup>3</sup>' moeten krijgen.

Op 8 juni 2022 heeft aanvrager een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vergroten van de woning Hoge Valkseweg 18- 18A tot een inhoud van 1000 m<sup>3</sup> in totaal. Dit plan past niet in het vigerende, per abuis niet gewijzigde bestemmingsplan omdat de maximale inhoud van een woning in beginsel niet groter dan 660 m<sup>3</sup> mag zijn en ook niet gesplitst mag worden. Het plan past ook niet in de bestemming die het perceel in 2018 had moeten krijgen omdat de inhoud meer is dan 844 m<sup>3</sup>.

Op verzoek van de gemeente is de bestaande, deels illegaal aanwezige bebouwing op het erf meegenomen in de aanvraag zodat ook de erfbebouwing correct bestemd wordt.

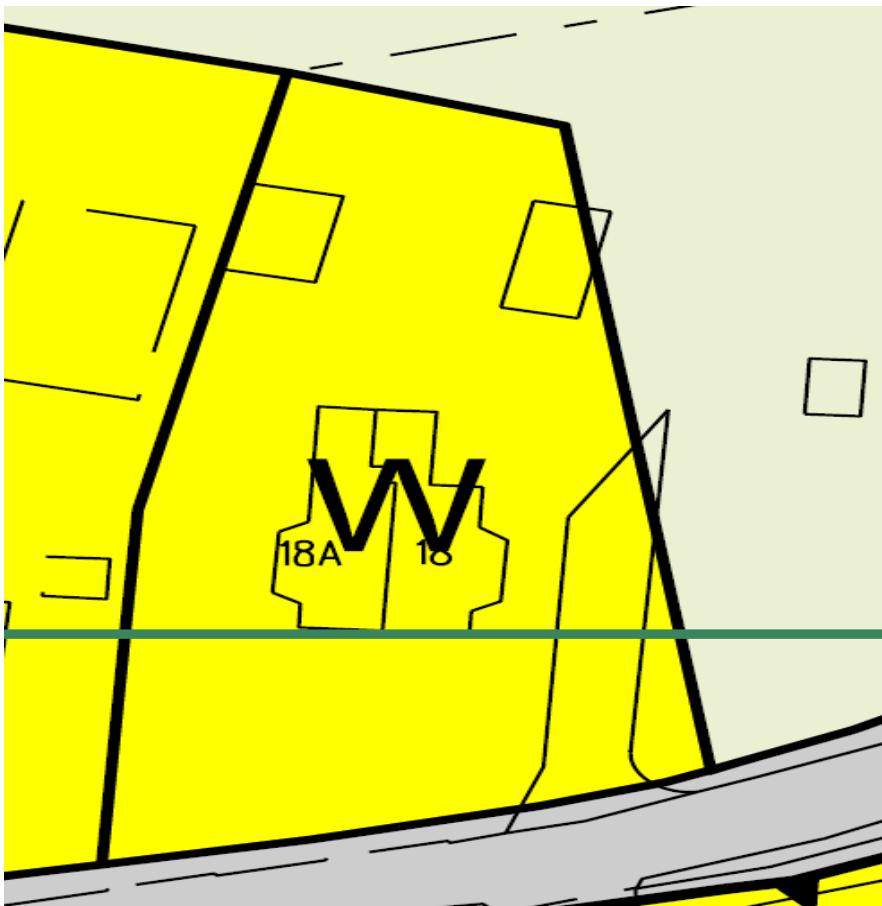
#### **Achtergrond**

Het perceel Hoge Valkseweg 18-18A te Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten noordwesten op 1,6 km van de kern Wekerom, in nabijheid van het buurtschap De Valk. Het perceel Hoge Valkseweg 18 staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2294. Perceel Hoge Valkseweg 18A staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2295. Het achtererf van 18A staat bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummers 2296 en 2364.



*luchtfoto van het betreffende perceel*

In het geldende bestemmingsplan “Agrarisch Buitengebied Ede 2012” is het perceel bestemd voor ‘Wonen’. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is één woning toegestaan met daarbij in totaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Zoals hierboven beschreven is de vigerende bestemming niet in overeenstemming met de vergunde situatie. In het vervolg gaan we uit van de beoogde bestemming ‘woongebouw, inhoud 844 m<sup>3</sup>’.



*fragment van het huidige bestemmingsplan*

## **Planbeschrijving**

Aanvrager wil nu nummer 18A uitbouwen tot een totale inhoud van 1000 m<sup>3</sup> (beide woningen samen). Ten opzichte van de op dit moment bestaande situatie betreft het een verzoek om het bestaande woongebouw met 156 m<sup>3</sup> uit te breiden van 844 m<sup>3</sup> naar 1000 m<sup>3</sup>. Daarnaast ziet de aanvraag op legalisatie van de aanwezige bijgebouwen.

Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

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 vergunning te verlenen voor de verruiming van de inhoud. Het nu geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' kent met artikel 15.4 wel een wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van de inhoud van het woongebouw. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de maximale inhoud van het woongebouw tot een totale inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup>. Er is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de bestemming van het perceel wordt aangepast.

Op grond van artikel 15.2.2 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 m<sup>2</sup>.

## **Projectafwijkingsbesluit**

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort 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 uitbreiden van de woning).

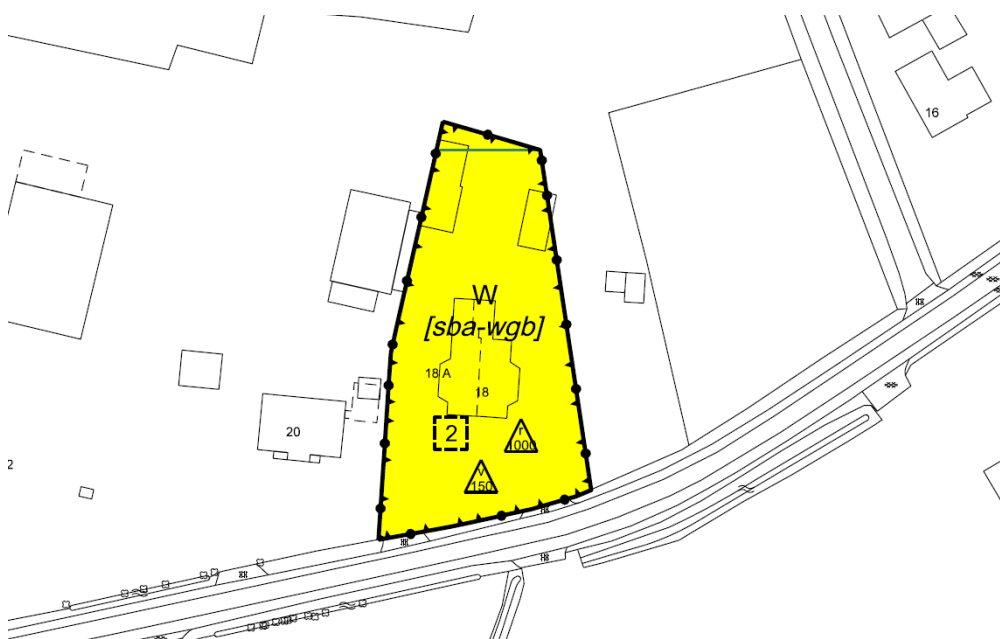
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Daarbij zullen de aanduidingen 'woongebouw, maximale inhoud 1000 m<sup>3</sup>' en

'maximale inhoud bijgebouwen 150 m<sup>2</sup>' 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 omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden gewijzigd. De wijziging levert geen onaanvaardbare beperkingen op van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Door deze wijziging veranderen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. Er is voortaan een woongebouw (maximaal 2 wooneenheden) toegestaan met een maximale inhoud van 1000 m<sup>3</sup>. Er is in totaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik toegestaan.



*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. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is voor een extra toelichting is dat hieronder weergegeven. We maken daarbij onderscheid tussen de uitbreiding van de woning en de uitbreiding van de maximale oppervlakte bijgebouwen.

### **Uitbreiding inhoud woning**

In bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' zijn de volgende voorwaarden opgenomen om het plan te kunnen wijzigen ten aanzien van de maximale inhoud van een woning of woongebouw:

- a. de totale inhoud van een woning of woongebouw kan worden vergroot tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>;
- b. voor elke extra kuub dient 1,5 maal zoveel aan compenserende sloopmeters uit de Regio FoodValley te worden ingezet;
- c. in geval de sloopcompensatie niet van het betrokken perceel afkomstig is wordt in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de sloopverplichting elders in de Regio FoodValley wordt geborgd. Herbouw van de sloopmeters wordt tevens planologisch onmogelijk gemaakt;
- d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- e. de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;
- f. de uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Het betreft hier een relatief beperkte uitbreiding van een bestaand woongebouw tot 1.000 m<sup>3</sup>. De uitbreiding brengt geen milieuhygiënische belemmeringen noch onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen met zich mee. Omdat het woongebouw slechts aan de zijde van de inrit wordt uitgebouwd verandert het aanzien van de woning maar zeer beperkt. Landschappelijke inpassing is op deze locatie niet aan de orde.

Voor elke extra kuub dient 1,5 maal zoveel aan compenserende sloopmeters te worden ingezet. Op basis van een vergelijking tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan neemt de inhoud van de woning met 156 m<sup>3</sup> toe (1000 - 844 m<sup>3</sup>). Op basis van de werkelijke maten neemt de inhoud van de woning met 130 m<sup>3</sup> toe (1000 - 870 m<sup>3</sup>). Vanwege het feit dat de vorige wijziging, -tegen de afspraak in-, niet aansluitend is verwerkt in de eerstvolgende bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat wordt uitgegaan van een berekening op basis van de werkelijke maten. De 195 sloopmeters (130 x 1,5) zijn afkomstig van de Donkervoortweg 5a in Barneveld. De meters zijn direct inzetbaar.

De gewenste uitbreiding vindt plaats bij één woning onderdeel uitmakend van een woongebouw. Bij een woongebouw worden alle bouw- en gebruiksmogelijkheden gedeeld. De aangevraagde uitbreiding tot 1.000 m<sup>3</sup> betekent derhalve dat de andere woning geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. Om die reden is als voorwaarde

gesteld dat de eigenaar van de buurwoning schriftelijke toestemming moet geven. Deze toestemming is gegeven en ontvangen.

### **Uitbreiding maximale oppervlakte bijgebouwen**

Artikel 15.2.2. van bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning of woongebouw te vergroten. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen kan worden vergroot tot maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- b. bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van deze uitbreiding betreft het bevoegd gezag zowel de omvang van het bouwperceel als alle reeds aanwezige bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw;
- c. de uitbreiding is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
- d. de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;
- e. het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Het betreft hier het legaliseren van reeds aanwezige bebouwing in de vorm van garages, een veranda, dierenverblijven en een schuurtje. De betreffende bebouwing staat er al jaren en ondanks dat de bebouwing niet past in het geldende bestemmingsplan is hier nooit handhavend tegen opgetreden. De totale oppervlakte bedraagt 148,5 m<sup>2</sup>. De uitbreiding is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar en brengt geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen met zich mee. In overleg met de gemeente is een eenvoudig landschappelijk inpassingsplan opgesteld.