

Pakhuisweg 66 De Klomp

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van afwijking voor de realisatie van een bijgebouw

Inleiding

Het perceel Pakhuisweg 66 in De Klomp is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Ede 2012' bestemd voor 'wonen'. Er is een verzoek ingediend voor de realisatie van een bijgebouw van 300 m² op het perceel. Dit is een grotere oppervlakte dan het bestemmingsplan of de vergunningsvrije mogelijkheden bieden.

Om medewerking te verlenen aan het plan, is daarom afwijking van het bestemmingsplan nodig. Dit kan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 (het zogenaamde projectafwijkingsbesluit). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uiteengezet dat het plan aan de ruimtelijke eisen en uitgangspunten voldoet. Gelet op het feit dat het perceel al over een woonbestemming beschikt waar een bijgebouw is toegestaan, spitst de onderbouwing zich enkel toe op ruimtelijke relevante aspecten. Zaken als archeologie, water, cultuurhistorie etc. zijn hiervoor niet van belang, of worden getoetst in het kader van de bouwtoestemming.



Fig 1. Ligging perceel

Stedenbouw en landschap

Beleid en ruimtelijke uitgangspunten

Op 7 mei 2020 is de structuurvisie 'Pakhuisweg' vastgesteld. Deze visie is samen met de buurt opgesteld en nodigt bewoners en ondernemers uit om gezamenlijk aan de leefomgeving van het buurtschap te werken. Met als doel een verbetering van het woon-, werk en leefklimaat. De koers voor 2030 is samen te vatten in twee hoofdthema's; een levend buurtschap en een natuurlijk goed toeven. Er zijn zeven doelstellingen waar de gemeente Ede en het buurtschap de komende 10 jaar gezamenlijk aan werken. De tweede ambitie is het 'creëren van een goed ondernemersklimaat' door planologisch extra mogelijkheden te creëren voor een aantal bedrijfsgebouwen.

Het perceel aan de Pakhuisweg 66 is ook opgenomen in de structuurvisie als locatie om hier een groter bijgebouw toe te voegen (ambitie 2). Dit bijgebouw kan dan gebruikt worden voor een bedrijf aan huis of

kleinschalige bedrijvigheid, conform de mogelijkheden die het bestemmingsplan in de regel biedt bij een woonbestemming. Reden om deze mogelijkheid te bieden is het feit dat hiermee ruimtelijke winst te behalen is. Onderdeel van het plan is namelijk de herbestemming en overeenkomstige inrichting van het terrein ten noorden van het nieuwe bijgebouw als agrarische grond, zodat dit (weer) overeenkomt met de overige percelen aan de noordzijde van de Pakhuisweg. Daarnaast worden alle bestaande bijgebouwen op het perceel gesloopt/geamoveerd. In de huidige situatie is een vergelijkbare oppervlakte aan bijgebouwen (verspreid) op het perceel aanwezig.

Ruimtelijke inpassing plan

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarbij geldt dat in het vooroverleg is bepaald dat het plan aan de volgende randvoorwaarden moet voldoen:

- De schuur mag maximaal 300 m² zijn.
- De schuur staat ter plaatse van de huidige schuur.
- Deze mag worden gebruikt voor opslag of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (conform beroep aan huis)
- De gronden ten noorden van de schuur krijgen weer een agrarische bestemming; gebruik voor buitenopslag is niet toegestaan (deze eis wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst).
- De ingang van de schuur is aan de zuidzijde, en parkeren vindt plaats vóór de schuur.
- De maximaal toegestane bouw en goothoogte is gelijk aan een regulier bijgebouw.
- Alle bestaande bijgebouwen op het perceel worden gesloopt/verwijderd voorafgaande aan de bouw.

Nu het plan voldoet aan bovenstaande voorwaarden, bestaat er vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen bezwaar. De impact op het straatbeeld is beperkt en (gezien de ligging achter het woonhuis) grotendeels vergelijkbaar met een bijgebouw dat op grond van het bestemmingsplan wel toegestaan zou zijn. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het plan ook akkoord. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het geheel vormt een compact erf ontsloten door een enkele inrit. Het parkeren wordt gerealiseerd op eigen erf, zoveel mogelijk uit het zicht. Door de toegang van de opslagloods aan de zuidzijde te plaatsen is een minimum aan verharding nodig.

De landschappelijke inpassingsplan bestaat uit:

- Een weide ten noorden van de opslagloods.
- De aanplant van 3 zomereiken in plantmaat 12-14 aan de noordzijde van de opslagloods.
- Het behoud en aanvullen van bestaande hagen aan de zuid en oostzijde van het erf.
- Het parkeren wordt gerealiseerd op eigen erf en zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg.

De aanplant van nieuwe, groene landschapselementen ten behoeve van de inpassing dient aansluiten aan de bouw te worden gerealiseerd. Indien de bouw na 1 april wordt opgeleverd verschuift de aanleg naar de volgende plantseizoenen. Het plantseizoen loopt van 15 november tot 1 april. Na het realiseren van de beplanting moet deze duurzaam in stand gehouden worden.

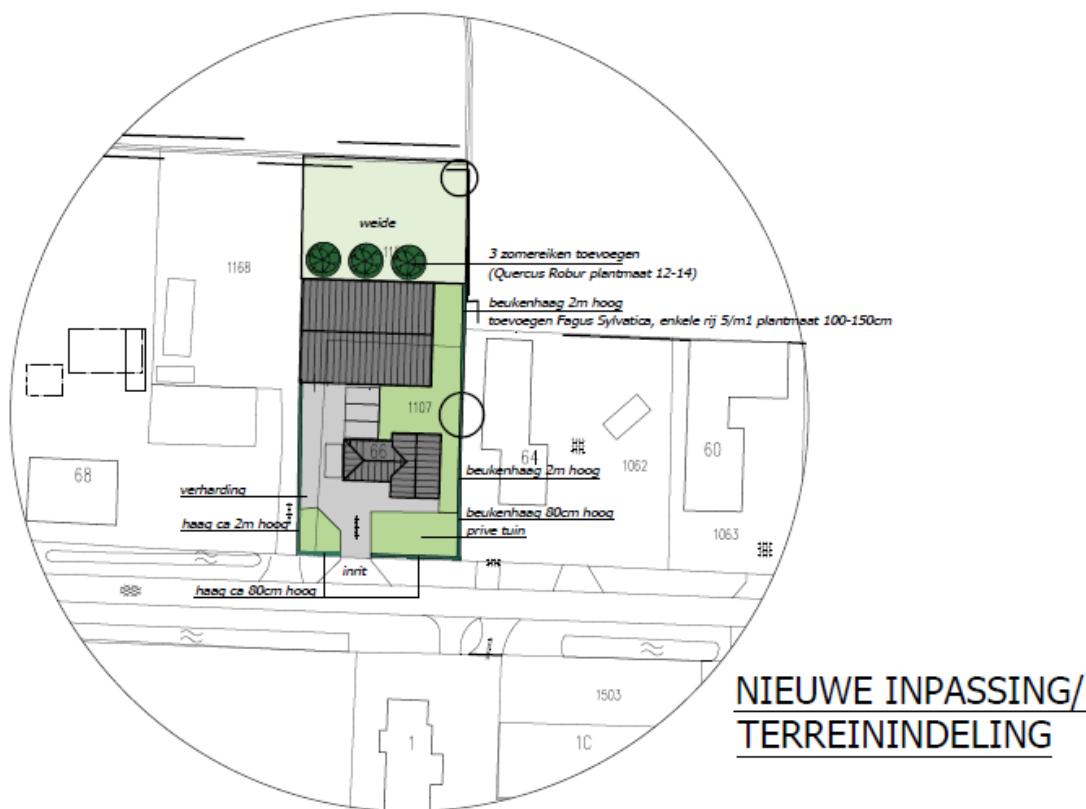


Fig 2. Landschappelijke inpassing

Ecologie

Gelet op de ligging van het perceel en het uitgangspunten groene elementen behouden blijven, is een toets aan natuurwaarden (quickscan ecologie) niet nodig, met uitzondering van het aspect stikstof (zie hierna). Op voorhand kan worden geconstateerd dat het plan niet in strijd is met de overige aspecten uit de Wet natuurbescherming. In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming en het gemeentelijk beleid voor biodiversiteit, moet voldoende rekening worden gehouden met bestaande natuurwaarden en deze waar mogelijk behoudt en versterkt.

Gelet op de ligging van het perceel (op ongeveer 750 meter van Natura2000-gebied) dient een stikstofberekening te worden uitgevoerd. Uit de ingediende stikstofberekening blijkt dat in de gebruiksfase geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie. Hiermee voldoet het plan aan de eisen.

Milieu

In het bijgebouw mogen slechts activiteiten worden verricht, welke overeenstemmen met categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten (functiemenging). Deze staat is als bijlage bij de vergunning gevoegd. De activiteiten die op basis van deze lijst zijn toegestaan, hebben een dusdanig beperkte ruimtelijke impact, dat deze in een woonomgeving prima kunnen worden uitgeoefend zonder van invloed te zijn op het woon- en leefmilieu bij omliggende woningen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige, landschappelijke en ecologische uitgangspunten. Overige sectorale aspecten (water, bodem, archeologie etc.) zijn reeds getoetst in het geldende bestemmingsplan of worden getoetst in het kader van de bouwtoestemming; het plan doet hier niet aan af. Op basis van deze constatering is een goede ruimtelijke ordening geborgd en kan medewerking worden verleend aan het plan.

De Wabo schrijft voor dat de gemeenteraad een Verklaring van geen bedenkingen (Vggb) moet afgeven voor plannen die met toepassing van het projectafwijkingbesluit worden vergund. Ten aanzien van ontwikkelingen die zien op afwijkingen voor het bouwen ten behoeve van de woonfunctie (woningen, zorgcentra, woonwagons etc), inclusief bij die functies behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden etc.), geldt een generieke verklaring van geen bedenkingen. Deze is op 3 maart 2016 door de gemeenteraad afgegeven. Voorwaarde is dat het gaat om een bestaande woonfunctie en dat het plan, ook in de nieuwe vorm, passend is binnen de afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot de woningbouwprogrammering. In dit geval betreft het enkel

de realisatie van een bijgebouw bij een bestaande woning, zodat aan de voorwaarden wordt voldaan. Een aparte verklaring is in dit geval dan ook niet nodig.