

### **Bijlage 3: ruimtelijke onderbouwing behorend bij omgevingsvergunning 2015W2586, Apeldoornseweg 198 in Otterlo.**

#### **Inleiding**

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel Apeldoornseweg 198 te Otterlo, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt in de nabijheid van de rotonde Apeldoornseweg – Barneveldseweg op circa 1 kilometer van de bebouwde kom van Otterlo. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 2380.



*ligging perceel*

#### **1.1 Aanleiding**

Aanvrager vraagt met terugwerkende kracht een omgevingsvergunning aan voor het vergroten en veranderen van de agrarische bedrijfswoning. Hierdoor zijn twee zelfstandige wooneenheden ontstaan. Daarom wordt tegelijkertijd vergunning gevraagd voor het mogen splitsen van de bedrijfswoning. De lopende handhavingprocedure t.a.v. van deze woonruimte (kenmerk 2014H0347) kan dan definitief worden afgesloten.

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 hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

#### **1.2 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 vergunning heeft dus betrekking op een bestemmingsplanwijziging en de toestemming om het plan te mogen realiseren (in dit geval het vergroten en splitsen van de bestaande agrarische bedrijfswoning). 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.

Dit projectafwijkingsbesluit wordt tevens gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" bij de eerstkomende algemene actualisatie van dat plan.

#### **1.3 Huidig gebruik**

In het geldende bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" heeft het perceel Apeldoornseweg 198 te Otterlo de bestemming "Agrarisch (intensieve veehouderij) (groot bedrijf)". Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Binnen het bestemmingsvlak mag, naast de noodzakelijke agrarische bedrijfsbebouwing, één bedrijfswoning (maximale inhoud 660m<sup>3</sup>) worden gebouwd.

## 1.4 Planbeschrijving

Aanvrager wil een gedeelte van de bedrijfsruimte die aan de bestaande bedrijfswoning is vastgebouwd veranderen in woonruimte. Hierdoor wordt de maximaal toegestane inhoud voor een (bedrijfs)woning overschreden. Vervolgens wil men de woning splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden. Ook dat is volgens het huidige bestemmingsplan niet toegestaan.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten:

- het (ver-)bouwen van een bouwwerk (vergroten en veranderen van de bedrijfswoning)
- gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan (inhoud van de woning en gewenste splitsing)

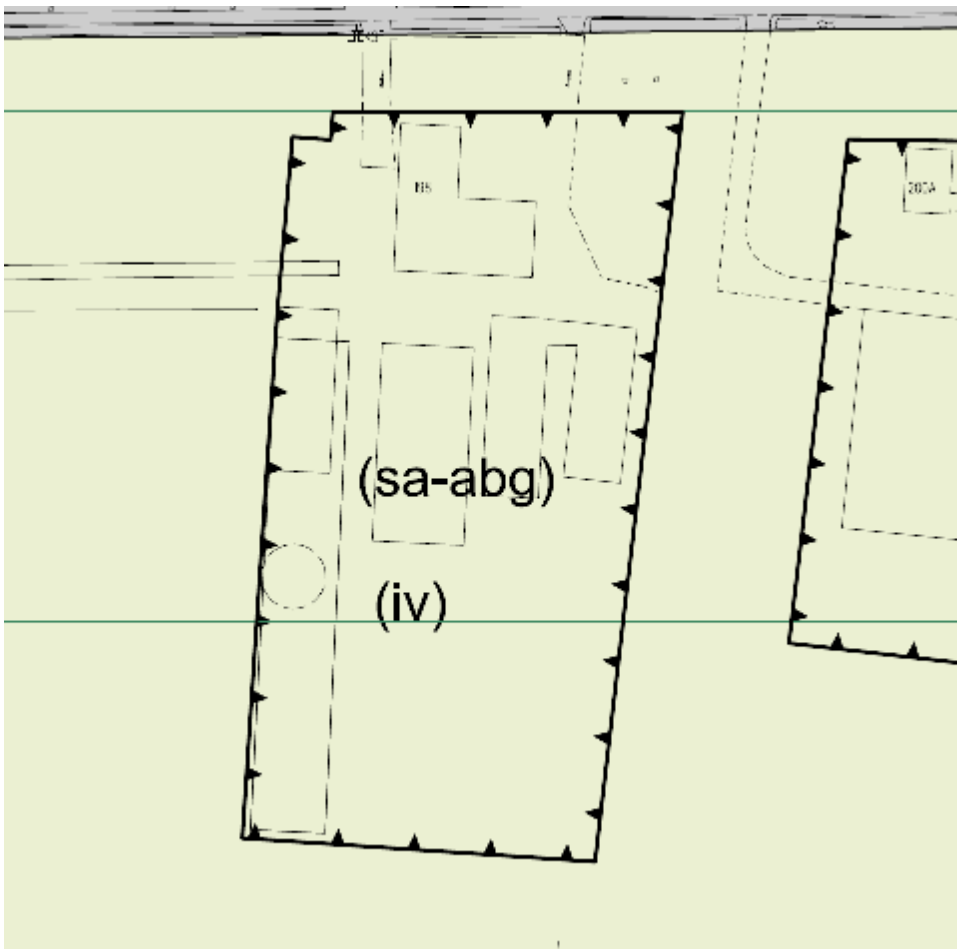
Zowel het geldende bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene wettelijke afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden geen mogelijkheden om hiervoor vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig om het plan te kunnen realiseren.

## Conclusie

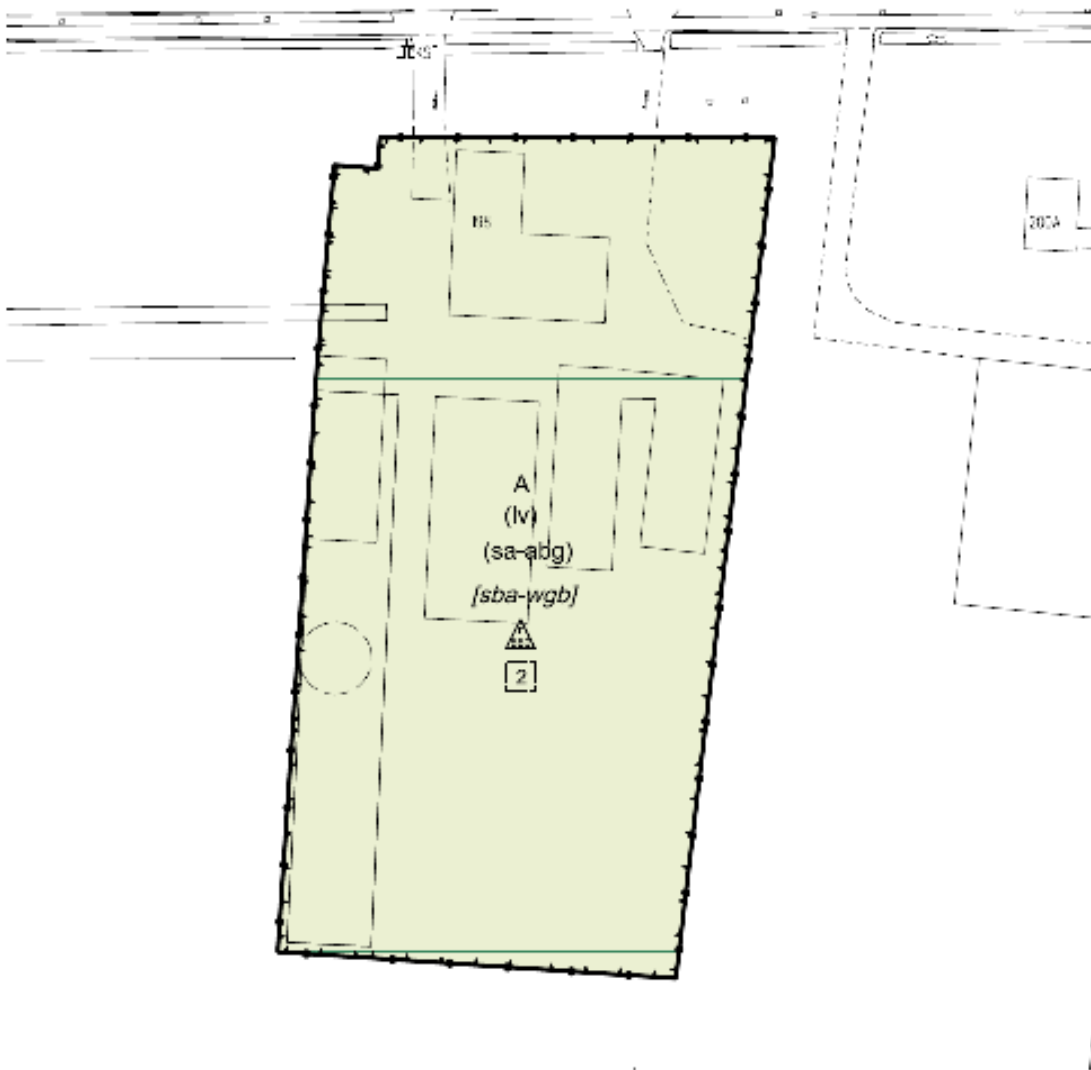
Het bestemmingsplan zal worden aangepast. Aan de bestaande bestemming wordt een extra aanduiding "woongebouw, maximale inhoud 880 m<sup>3</sup>" toegevoegd. Hierdoor kan een agrarische bedrijfswoning worden gerealiseerd met een totale inhoud van ten hoogste 880 m<sup>3</sup>. Deze woning mag ook uit twee afzonderlijke wooneenheden bestaan. Vanzelfsprekend blijft ook in dat geval sprake van een agrarische bedrijfswoning: de woning (of een gedeelte daarvan) mag uitsluitend worden bewoond door mensen die werkzaam zijn bij het bijbehorende agrarische bedrijf. Bij dit woongebouw is in totaal (2 x 50) 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen voor privégebruik toegestaan.

Deze wijziging van het bestemmingsplan levert geen onaanvaardbare belemmeringen op voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen

Het bestemmingsplan zal als volgt worden gewijzigd:



*huidige bestemmingsplan*



*gewijzigd 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 bijzondere belemmeringen voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

### **Beleid**

Voor het vergroten van een (bedrijfs)woning tot meer dan 660 m<sup>3</sup> geldt op dit moment nog steeds het strikte gemeentelijke beleid: voor extra inhoud bestaat alleen een mogelijkheid als dit noodzakelijk is voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van mantelzorg (art. 3.4.12). Achterliggende gedachte daarbij was dat er over het algemeen voldoende mogelijkheden zijn om een woning uit te breiden volgens de regels voor "vergunningvrij bouwen" (Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht). Nu die regels door de landelijke wetgever zijn aangepast zijn de vergunningvrije bouw mogelijkheden echter drastisch beperkt en in in veel gevallen zelfs volledig verdwenen.

Ten aanzien van het toestaan van een tweede bedrijfswoning geldt als uitgangspunt dat hiervoor met de huidige stand van de techniek doorgaans geen bedrijfskundige noodzaak meer bestaat. Alleen bij zeer bijzondere omstandigheden zou een uitzondering op dit uitgangspunt mogelijk zijn.

**Maatwerk-oplossing**

Aanvrager heeft in het verleden meerdere verzoeken ingediend voor een tweede bedrijfswoning. De wens was daarbij om een volledig vrijstaande nieuwe bedrijfswoning van 660 m<sup>3</sup> met 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te bouwen. Hoewel sprake is van een intensieve vorm van bedrijfsvoering waren er telkens toch onvoldoende aanknopingspunten om, in afwijking van het strikte gemeentelijke beleid, zo'n extra bedrijfswoning mogelijk te maken.

Het huidige verzoek betreft echter geen nieuwbouw, maar het verbouwen van een reeds bestaand gebouw. De ruimtelijke uitstraling van het perceel blijft hierdoor dus onveranderd. Door dubbele bewoning toe te staan zal het huidige gebruik van het perceel niet noemenswaardig wijzigen of intensiveren, waardoor ook de mogelijke effecten op de directe omgeving verwaarloosbaar zullen zijn.

Vanwege deze bijzondere omstandigheden, waarbij ook de voorgeschiedenis van deze aanvraag een nadrukkelijke rol speelt, kan in dit geval medewerking worden verleend aan het plan. Door de intensieve bedrijfsvoering is de behoefte aan een extra woonvoorziening voldoende aannemelijk en vanuit ruimtelijk perspectief bestaan hiertegen geen overwegende bezwaren nu het gaat om reeds bestaande bebouwing.