

Verzoek om vrijstelling ex art. 19, lid 1 WRO ten behoeve van de aanvragen om bouwvergunningen op het perceel Muntweg 3 te Emmeloord

Emmeloord, 6 februari 2007.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

- A. Aanvrager meedelen dat:
 - 1. de aanvragen om bouwvergunning ingeboekt onder nummer BR 06-695 en BR 06-696 in strijd zijn met het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004";
 - 2. de raad niet bereid is de procedure ex artikel 19 a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te starten.
- B. De verdere afhandeling van de weigering van de aanvraag om bouwvergunning voor de varkensstallen en aanvraag om bouwvergunning voor de bedrijfswoning op het perceel Muntweg 3 te Emmeloord delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

Op 22 december 2006 is het voorbereidingsbesluit voor de Corridor Emmeloord-Kuinderbos in werking getreden. Dit voorbereidingsbesluit is bedoeld om te voorkomen dat in het Corridor gebied activiteiten zouden worden gevestigd die toekomstige ontwikkelingen kunnen frustreren. Één dag voor het in werking treden van het voorbereidingsbesluit heeft de heer Van der Steege twee aanvragen om bouwvergunning ingediend voor het perceel Muntweg 3 te Emmeloord. Één aanvraag bouwvergunning is bestemd voor het oprichten van een bedrijfswoning, de andere aanvraag is bestemd voor het oprichten van twee varkensstallen.

Probleemstelling.

Beide bouwplannen zijn echter gesitueerd buiten het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Om de bouwplannen te kunnen realiseren moet vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden verleend van de bestemming. Uw raad is bevoegd te beslissen op een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO. De hoofdactiviteit die op het perceel Muntweg 3 plaatsvindt is akkerbouw en opslag van akkerbouwproducten. De aanvraag bouwvergunning voor de varkensstallen moet worden gezien als tweede tak op dit perceel omdat het perceel geen aanduiding A-i (intensieve veehouderij toegestaan) heeft. Door het ontbreken van de aanduiding A-i mag op dit perceel geen intensieve veehouderijbedrijf worden opgericht als hoofdactiviteit, maar uitsluitend als tweede tak. Voor het oprichten van een intensieve veehouderijbedrijf als tweede tak geldt een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 2.500 m².

Ten behoeve van een intensieve veehouderijbedrijf als tweede tak is een erfvergroting toegestaan mits de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 2.500 m² niet wordt overschreden. Het verzoek om vrijstelling is tevens gericht om de bouw van een bedrijfswoning buiten het bestaande bebouwingsvlak mogelijk te maken.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 40 Woningwet; artikel 19, lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening; artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Op grond van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" is het college bevoegd een binnenplanse vrijstelling te verlenen voor het vergroten van het bebouwingsvlak waarbij de breedte van het bebouwingsvlak en de overschrijding niet meer bedraagt dan 125 meter. Uit de situatietekening van de toekomstige erfsituatie blijkt dat de breedte van het bebouwingsvlak ca. 165 m. zal bedragen. Nu het toekomstige bebouwingsvlak breder wordt dan 125 meter kan geen gebruik worden gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid van het college.

De aanvraag bouwvergunning moet beoordeeld worden als het vestigen van een intensieve veehouderijbedrijf als tweede tak waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.500 m². Indien medewerking zou worden verleend aan het onderhavige bouwplan zou er impliciet sprake zijn van een nieuw vestiging van een nieuw intensief veehouderijbedrijf. Ingevolge het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" is het oprichten van een dergelijk bedrijf niet toegestaan tenzij het een bebouwingsvlak met de aanduiding A-i (intensieve veehouderij toegestaan) betreft. Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden die gelden ten aanzien van het vestigen van een intensief veehouderijbedrijf als tweede tak waarvoor het bebouwingsvlak moet worden vergroot, derhalve moet de aanvraag bouwvergunning, c.q. het verzoek om vrijstelling worden geweigerd.

Naast het feit dat de aanvraag om bouwvergunning voor de bouw van 2 varkenstallen in strijd is met het bestemmingsplan en de voorwaarden voor vestiging van een intensief veehouderijbedrijf als tweede tak is een doorkijk naar de toekomst van belang. Het perceel Muntweg 3 ligt binnen het gebied waarvoor uw gemeenteraad op 14 december 2006 een voorbereidingsbesluit heeft genomen. Het voorbereidingsbesluit is er met name op gericht om te voorkomen dat zich binnen de Corridor c.q. het Casteleynsgebied intensieve veehouderijbedrijven als tweede tak kunnen vestigen. Een intensief veehouderijbedrijf kan de recreatieve ontwikkelingen binnen het gebied danig frustreren. De vestiging van de twee varkensstallen is derhalve in strijd met het toekomstig beleid wanneer in een nieuw bestemmingsplan de vestiging van intensieve veehouderij als tweede tak zal worden uitgesloten voor dit gebied.

Nu de aanvraag om bouwvergunning voor de varkensstallen niet verleend kan worden, vervalt ook de noodzaak voor een erfvergroting. Voor de bouw van een bedrijfswoning sec buiten het bebouwingsvlak wordt geen erfvergroting toegestaan.

Gezien het feit dat de nieuw te bouwen bedrijfswoning gesitueerd is buiten het bebouwingsvlak en er geen erfvergroting nodig is voor de varkensstallen kan geen bouwvergunning voor de bedrijfswoning op de gewenste locatie worden verleend.

Naast het feit dat de nieuw te bouwen bedrijfswoning buiten het bebouwingsvlak gesitueerd is eveneens een vrijstelling noodzakelijk omdat het perceel Muntweg 3 te Emmeloord ingevolge het vigerende bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" de aanduiding "zb" (zonder bedrijfswoning) heeft gekregen.

Indien medewerking zou worden verleend aan de onderhavige bouwaanvragen ontstaan er min of meer twee erven die geen duidelijke relatie met elkaar hebben, dit is derhalve ruimtelijk gezien een ongewenste situatie.

Een inhoudelijke toetsing op grond van het Bouwbesluit en/of bouwverordening van de aanvragen heeft overigens wegens de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan nog niet plaatsgevonden. De nieuw te bouwen bedrijfswoning op het perceel Muntweg 3 moet aan zeer strenge geluidsnormen voldoen omdat het perceel binnen de zonering van de A-6 en binnen de zonering van de Muntweg ligt waardoor een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd.

Wij stellen uw raad derhalve voor om geen vrijstellingsprocedure ex artikel 19a voor het perceel Muntweg 3 te Emmeloord te starten ten behoeve van de oprichting van twee varkensstallen omdat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 2.500 m² met ca. 1.000 m² wordt overschreden waardoor er geen sprake meer is van tweede tak en de aanvragen gesitueerd zijn buiten het bebouwingsvlak.

Financiën/Planning.

Het betreft een particulier initiatief waarvoor de gemeente geen kosten hoeft te maken.

Communicatie.

De aanvrager zal schriftelijk worden geïnformeerd door middel van de bijgevoegde conceptbrief.

Achterliggende documenten.

Aanvraag om bouwvergunningen en (schets)tekeningen van de toekomstige situatie.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W. Schutte

Steller : Siemon G. Faber ; tel : 329 ; e-mail : s.faber@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2007, no. 3052-1;

gezien de aanvragen om bouwvergunning op het perceel Muntweg 3 voor de bouw van twee varkensstallen en voor een bedrijfswoning, namens dhr. Van der Steege;

overwegende dat:

de aanvragen om bouwvergunning zijn ingediend voor het in werking treden van het voorbereidingsbesluit d.d. 14 december 2006;

de bouwplannen gesitueerd zijn buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bebouwingsvlak;

de bouwplannen daardoor in strijd zijn met het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004";

de aanvraag om bouwvergunning voor de varkensstallen wegens overschrijding met ruim 1.000 m² van het maximale bedrijfsvloeroppervlak van 2.500 m², in strijd is met vastgesteld beleid inzake vestiging van een intensieve veehouderijbedrijf als tweede tak;

de aanvraag om bouwvergunning voor de bedrijfswoning in strijd is met het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" wegens de situering buiten het bebouwingsvlak en omdat het perceel Muntweg 3 de aanduiding "zb" (zonder bedrijfswoning) heeft;

de bouwvergunningen slechts kunnen worden verleend met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

geen medewerking wordt verleend aan de vrijstellingsprocedure omdat deze bouwplannen de toekomstige ontwikkelingen in de Corridor kunnen frustreren;

gelet op artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

A. aanvrager mee te delen dat:

1. de aanvragen om bouwvergunning ingeboekt onder nummer BR 06-695 (bedrijfswoning) en BR 06-696 (twee varkensstallen) in strijd zijn met het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004";
2. de raad niet bereid is de procedure ex artikel 19 a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te starten;

B. de verdere afhandeling van de weigering van de aanvraag om bouwvergunning voor de twee varkensstallen en de aanvraag om bouwvergunning voor de bedrijfswoning op het perceel Muntweg 3 te Emmeloord te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 maart 2007.

De griffier,

de voorzitter,