

Verzoek woningbouw perceel Oude
Espelerweg 2-4 te Emmeloord.

Emmeloord, 9 december 2003.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Het verzoek van de heer F.L.A. Berndsen om vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO ten behoeve van woningbouw op het perceel Oude Espelerweg 2-4 te Emmeloord afwijzen.

Advies raadscommissie.

[..]

Aanleiding.

Het perceel Oude Espelerweg 2-4 te Emmeloord, het voormalige KI-station, (verder: het perceel) is in het bezit van de heer F.L.A. Berndsen. Hij is tevens woonachtig op dit perceel. Op grond van het bestemmingsplan "Emmelerbos" heeft dit perceel de bestemming "agrarische doeleinden, cultuurgrond", zonder bouwmogelijkheden. Zowel de bebouwing als het gebruik is 'wegbestemd' en daarmee onder het overgangsrecht geplaatst.

De heer Berndsen heeft een verzoek ingediend om op zijn perceel twee woningen te mogen bouwen, met toepassing van een vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In uitvoerige briefwisseling heeft ons college kenbaar gemaakt dat wij een dergelijke ontwikkeling niet wenselijk achten. Derhalve hebben wij in onze laatste brief aangegeven dat wij, gezien ons standpunt, op dat moment niet bereid waren een voorstel aan uw raad te doen. Daarbij hebben wij de heer Berndsen verzocht om, indien hij desondanks een besluit van uw raad wenste, met concrete (bouw-)plannen te komen, teneinde een zorgvuldige beoordeling te kunnen laten plaatsvinden.

De heer Berndsen heeft vervolgens bij brief van 18 november 2003 te kennen gegeven een voor bezwaar vatbaar besluit van uw raad te wensen. Met concrete (bouw-)plannen is hij niet gekomen.

Probleemstelling.

De heer Berndsen verzoekt om op zijn perceel twee woningen te mogen bouwen, dus in totaal drie woningen op het perceel mogelijk te maken. Op grond van het bestemmingsplan is er op het perceel geen enkele bebouwing toegestaan. De huidige bebouwing, bestaande uit een woning en (voormalige) bedrijfsgebouwen, is onder het overgangsrecht geplaatst. Dit houdt in dat normaal beheer en onderhoud mogelijk is, maar dat uitbreiding of her- c.q. nieuwbouw niet mogelijk is. Herbouw is alleen mogelijk bij calamiteiten.

Bij de beoordeling van het verzoek is de huidige bestemming en het wegbestemmen van het perceel in principe niet relevant. De kernvraag is of het gewenst is dat naast de huidige woning nog twee woningen komen.

(Wettelijk) beleidskader.

Op grond van artikel 19 lid 1 WRO kan uw raad ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Vigerend beleid is het Structuurplan uit 1992. Het perceel van de heer Berndsen is in dit plan, volgens de bij dit plan behorende kaart, onderdeel van een gebied dat is aangeduid als "stadspark".

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Het perceel is weliswaar geen voormalig agrarisch erf, maar is er wel in grote mate mee vergelijkbaar. In ieder geval ligt het, gezien de ligging en inrichting van het perceel, zeer voor de hand bij de beoordeling van het verzoek aan te sluiten bij de uitgangspunten voor voormalige agrarische erven binnen stedelijk gebied. Hierin is een heldere lijn gevolgd. De erven aan de zuidkant van de Espelerweg, gelegen binnen De Erven, hebben alle een bestemming waarop slechts één woning mogelijk is. Voor Espelerweg 7-1 is op dit moment een bestemmingsplan in procedure, die ook slechts één woning (met bijgebouwen) mogelijk maakt. Ook in het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk Emmelhage worden de voormalige agrarische erven gehandhaafd, in die zin, dat slechts één woning mogelijk is. Enkele maanden geleden heeft ons college medewerking geweigerd aan een verzoek voor een tweede woning op een voormalig agrarisch erf aan de Drostlaan. Derhalve is er geen enkele reden om in het geval van de heer Berndsen de bouw van twee extra woningen op zijn perceel mogelijk te maken. Bovendien zou dit ten aanzien van voornoemde vergelijkbare gevallen een ongewenst precedent scheppen.

De heer Berndsen voert in zijn brief van 14 juli jl. aan dat de huidige bebouwing geen "lust voor het oog" is. De plannen van de heer Berndsen omvatten sloop van een deel van de bestaande bebouwing en verbetering van het aanzicht. Dit aspect heeft echter met name te maken met onderhoud en beheer van de gebouwen en vormt op zichzelf geen aanleiding om allerhande zaken, zoals twee extra woningen, planologisch mogelijk te maken.

In principe wenst ons college niet mee te werken aan het oprichten van meerdere woningen op een individueel perceel. Het perceel is destijds bewust 'wegbestemd' met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De beperking van de woonsituatie en de daardoor ontstane schade, zoals de heer Berndsen noemt in zijn brief van 18 november jl., is daarmee een feit. Echter in dat kader is reeds een planschadevergoeding uitgekeerd. Wellicht is een vervanging van de bestaande woning bespreekbaar, echter alle overige ontwikkelingen dienen het gevolg te zijn van een integrale beoordeling van het gebied, dat ruwweg wordt begrensd door de sportvelden, de Espelerlaan, de Espelerweg en het Emmelerbos/Banterweg. Voor een invulling van dit gebied moet veel eerder worden gedacht aan aansluiting met de sportvelden, dan wel met het Emmelerbos dan aan woningbouw of iets dergelijks. Dit zou dan ook aansluiten bij de aanduiding "stadspark" in het Structuurplan. In hoeverre deze ontwikkelingen gevolgen hebben voor het betreffende perceel is niet bekend. Echter dit geeft nog geen aanleiding om aan het verzoek mee te werken.

De enige relatie die het perceel met de ontwikkeling van de wijk Emmelhage zou kunnen hebben heeft te maken met het eventueel wijzigen van de verkeerssituatie. Er is niet of nauwelijks sprake van een stedenbouwkundige relatie met Emmelhage of De Erven door doorkruising van de Espelerweg, respectievelijk Espelerlaan. Bij de ontwikkeling van de wijk Emmelhage wordt overigens de bestaande bebouwing langs de Espelerweg ook niet uitgebreid, maar blijft beperkt tot de bestaande voormalige arbeiderswoningen en de bestaande voormalige agrarische erven, met uitzondering van de toevoeging van een erf.

Financiën/Planning.

N.v.t.

Communicatie.

De heer F.L.A. Berndsen schriftelijk op de hoogte stellen van voornoemde.

Achterliggende documenten.

Briefwisseling tussen de heer Berndsen en ons college.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

Steller: P. Mulder; 498; p.mulder@gemnop.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 december 2003, no. 16055-1;

gelet op artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

Het verzoek van de heer F.L.A. Bernds en om vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO ten behoeve van woningbouw op het perceel Oude Espelerweg 2-4 te Emmeloord afwijzen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 29 januari 2004.

De griffier, de voorzitter,