

Vorbereidingsbesluit Han Stijkelweg 5  
te Tollebeek

Emmeloord, 15 mei 2007.

Aan de raad.

**Voorgenomen besluit.**

1. verklaren dat een wijziging van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" wordt voorbereid voor het perceel Han Stijkelweg 5 te Tollebeek, zoals op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening met zwarte omlijning is aangegeven.
2. Bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op 6 juli 2007.

**Advies raadscommissie.**

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

---

**Aanleiding.**

Per brief van 12 februari 2007 heeft Den Hollander Advocaten namens de heer J. Voesten, verzocht om een erfvergroting voor het perceel Han Stijkelweg 5 te Tollebeek voor het oprichten van een moderne, dierwelzijnsvriendelijke pluimveehouderij.

Uit de ingediende situatieschets is af te leiden dat het gaat om de bouw van twee pluimveestallen en een loods. Het verzoek om erfvergroting is noodzakelijk omdat het bouwplan uitgaat van een situering waarbij een afstand van 46 meter wordt aangehouden ten opzichte de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning. Dit heeft tot gevolg dat het bouwvlak aan de achterkant moet worden uitgebreid.

**Probleemstelling.**

Op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 heeft het perceel Han Stijkelweg 5 de bestemming "agrarisch gebied" nader aangeduid met een bebouwingsvlak. Het perceel Han Stijkelweg 5 heeft verder de aanduiding 'agrarisch intensief (Ai)' gekregen. Deze aanduiding betekent dat er een hoofdtak in de intensieve veehouderij aanwezig of mogelijk is.

In artikel 5 lid 11 van de voorschriften is een vrijstelling opgenomen voor de overschrijding van het bebouwingsvlak (erfvergroting). Deze vrijstelling is echter niet toepasbaar op bebouwingsvlakken met de nadere aanduiding intensieve veehouderij toegestaan, 'ai'.

**Achtergrondinformatie.**

Op 5 december 2003 heeft de heer H.M. Voesten een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de bouw van twee pluimveestallen en een loods. Ten tijde van de aanvraag om bouwvergunning was het bestemmingsplan Landelijk Gebied, herziening ex artikel 30 WRO nog geldend. Dit betekent dat de aanvraag op grond van het oude regime afgehandeld diende te worden. In het oude bestemmingsplan was ten opzichte van het hart van de weg een afstand van 15 meter opgenomen voor het oprichten van

bebouwing. De rangorde van de wegen bepaalde de afstand tussen bebouwing en de weg. De aanvraag voldoet aan de eisen uit het oude bestemmingsplan, zodat voor het bouwplan een bouwvergunning is verleend.

**(Wettelijk) beleidskader.**

Op grond van artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het mogelijk een voorbereidingsbesluit te nemen voor het perceel Han Stijkelweg 5. Een voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor een periode van een jaar worden bevroren.

In dit jaar kan er een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht, waarin de oorspronkelijke bouwmogelijkheden (op grond van het oude bestemmingsplan Landelijk Gebied) tot een afstand van 15 meter ten opzichte van het hart van de weg worden wegbestemd. Verder zal het nieuwe bestemmingsplan ruimte bieden om de nieuwe stallen alsnog te kunnen realiseren op de door de aanvrager gewenste locatie aan de achterzijde van het erf. Zo wordt het risico weggenomen dat ter plekke van de huidige bedrijfswoning alsnog bedrijfsgebouwen worden opgericht.

**Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.**

Uit de vergunde aanvraag om bouwvergunning blijkt dat de bedrijfswoning op het perceel gesloopt moet worden. Nu blijkt dat de bedrijfswoning blijft staan, moet het bouwplan aangepast worden. Deze aanpassing leidt in dit geval feitelijk tot een erfvergroting. Dit is op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 uitgesloten voor agrarische bedrijven nader aangeduid met Ai.

In dit geval is het echter zo dat het bouwblok niet wordt vergroot voor grotere bedrijfsgebouwen maar voor een andere situering van de bedrijfsgebouwen, zodat de bestaande bedrijfswoning benut kan blijven.

Erkend moet worden dat dit ruimtelijk gezien tot een meer acceptabelere situatie leidt. Immers het oorspronkelijke en gewenste beeld van een bedrijfswoning met daarachter de bedrijfsgebouwen blijft zo gehandhaafd. Bijkomend voordeel is dat de afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de aan de overzijde gelegen bedrijfswoningen wordt vergroot.

In dit specifieke geval betreft het een bouwplan dat op basis van het oude bestemmingsplan is vergund, waarbij de bedrijfsgebouwen op een afstand van 15 meter ten opzichte van het hart van de Han Stijkelweg mogen worden gebouwd. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 is deze ongewenste mogelijkheid vanwege landschappelijke en ruimtelijke overwegingen komen te vervallen door het leggen van een rooilijn op de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning.

De aanvrager is in het bezit van een onherroepelijke bouwvergunning. Hij is toch bereid om vanuit ruimtelijk oogpunt zijn bouwplan aan te passen. Wij zijn het met de aanvrager eens dat met het gewijzigde bouwplan een landschappelijk meer aanvaardbare situatie ontstaat. Daarom zijn wij dit uitzonderlijke geval van mening dat met een wijziging van het bestemmingsplan medewerking verleend zou moeten worden. Wel willen wij u nadrukkelijk op wijzen dat dit geval losstaat van de discussie rondom erfvergrotingen voor intensieve veehouderijen. Daarover zal ons college en uw raad in het kader van de artikel 30 herziening van het bestemmingsplan landelijk Gebied 2004 nog een uitspraak moeten doen. Benadrukt dient te worden dat het hier geen uitbreiding van een intensieve veehouderij betreft, maar een verlegging van het bouwblok, waarbij de bouwmogelijkheden niet toenemen!

Uit de situatietekening is af te leiden dat er een afstand van 30 meter tussen de achtergevel van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen is aangehouden. Ruimtelijk gezien is deze afstand te groot. In de Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk (2003) wordt uitgegaan van een afstand van 15 meter tussen de achtergevel van een woning en een bedrijfsgebouw. Gelet op de omvang van de nieuwe stallen zijn wij van mening dat een afstand van 20 meter in dit geval acceptabel is, waardoor er ruimtelijk gezien een evenwichtig ingedeeld erf ontstaat.

**Communicatie.**

Het voorbereidingsbesluit zal bekend worden gemaakt door een publicatie in de Staatscourant en 'de Noordoostpolder'.

**Achterliggende documenten.**

- Kaart Han Stijkelweg 5 te Tollebeek.

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

Portefeuillehouder: W.J. Schutte

Steller : M. Duiven; tel. 502; [m.duiven@noordoostpolder.nl](mailto:m.duiven@noordoostpolder.nl)  
R. van den Belt; tel. 381; [r.vdbelt@noordoostpolder.nl](mailto:r.vdbelt@noordoostpolder.nl)

