

Vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO ten behoeve van de bouw van een pluimveestal en een loods voor de opslag van mest op het perceel Noordermeerweg 7 te Creil.

Emmeloord, 13 maart 2007.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De heer De Rond meedelen in principe bereid te zijn om middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO medewerking te verlenen aan de bouw van een pluimveestal en een loods voor de opslag van mest op het perceel Noordermeerweg 7 te Creil.
2. De procedure ex artikel 19, lid 1 WRO starten, inhoudende dat:
 - a) gedurende een periode van zes weken het bouwplan c.q. het verzoek om vrijstelling ter inzage wordt gelegd;
 - b) een verklaring van geen bezwaar wordt aangevraagd bij Gedeputeerde Staten;
 - c) indien geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt en de verklaring van geen bezwaar is afgegeven de bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO wordt verleend;
3. De verdere afhandeling van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO delegeren aan 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.

Per brief heeft de heer De Rond een verzoek ingediend voor erfvergroting ten behoeve van de bouw van een pluimveestal en een loods voor de opslag van mest op het perceel Noordermeerweg 7 te Creil.

Bij de brief is een situatieschets gevoegd waaruit blijkt dat de nieuw te bouwen stal een afmeting heeft van 130 meter lengte en een breedte 34 meter. Bovendien dient er een loods te worden gebouwd voor de mestopslag met een lengte van 65 meter en een breedte van 12 meter.

Probleemstelling.

Op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 heeft het perceel Noordermeerweg 7 de bestemming "agrarisch gebied" nader aangeduid met een bebouwingsvlak. In artikel 5 lid 11 van de voorschriften is een vrijstelling opgenomen voor de overschrijding van het bebouwingsvlak (erfvergroting).

In artikel 5 lid 11 van de voorschriften is bepaald dat middels een binnenplanse vrijstelling medewerking kan worden verleend aan een erfvergroting tot een maximale oppervlakte van 1,7 ha, waarbij de totale breedte maximaal 125 meter mag bedragen en de totale diepte niet meer dan 170 meter mag bedragen. Verder dient de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot minimaal 12 meter te bedragen.

In artikel 5, lid 7, sub j is bepaald dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij per bebouwingsvlak niet meer dan 2.500 m² mag bedragen.

De nieuwbouwplannen zijn niet te realiseren met de binnenplanse vrijstelling voor erfvergroting die is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004.

Achtergrondinformatie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 heeft u bij de behandeling van de zienswijze van de heer De Rond besloten dat het houden van Freilandkippen volgens het KAT-systeem geen intensieve agrarische tak is.

Dit heeft tot gevolg gehad dat het perceel Noordermeerweg 7 niet een aanduiding Ai (agrarische intensief) heeft.

(Wettelijk) beleidskader.

Op grond van artikel 19 lid 1 juncto 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bestaat de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Het huidige bebouwingsvlak van Noordermeerweg 7 heeft op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 reeds een breedte van circa 85 meter en een diepte van circa 120 meter. Het perceel Noordermeerweg 7 heeft geen agrarische intensieve aanduiding gekregen. Daarom behoort erfuitbreiding tot de mogelijkheden.

De plannen voor de nieuw te bouwen pluimveestal zijn van een dusdanige omvang dat het bebouwingsvlak op grond van de aangeleverde situatie een breedte heeft van 140 meter en een diepte van 250 meter. Opgemerkt dient te worden dat het blok van voormalige arbeiderswoningen hierin ook opgenomen is.

Door de heer De Rond is in het verleden reeds een singel aangeplant aan de zijde van de voormalige arbeiderswoningen. De bewoners van de voormalige arbeiderswoningen hebben ook een stuk grond achter de woningen in bruikleen gekregen.

De nieuw te bouwen stal is niet met de vrijstellingsbevoegdheid te realiseren die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen. De omvang van het bebouwingsvlak is te groot en er wordt niet voldaan aan de gewenste breedte-diepteverhouding van 1:2.

Bij erfvergrotingen is het uitgangspunt de kenmerkende rechthoekige erfsituatie. In dit specifieke geval heeft het erf op zich geen rechthoekige vorm, maar wel tezamen met de naastgelegen arbeiderswoningen. Dit is in afwijking van ons bestaande beleid. Een dergelijke uitbreiding is ons inziens ruimtelijk wel acceptabel onder de voorwaarde dat er geen bebouwingmogelijkheden achter de arbeiderswoningen worden geboden. Bij de herziening ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan landelijk Gebied 2004 zal het nieuwe bebouwingsvlak worden opgenomen. Het bebouwingsvlak zal aan de linkerzijde strak om de nieuw te bouwen pluimveestal worden gelegd, zodat er geen mogelijkheden zijn om verdere bebouwing achter de arbeiderswoningen te realiseren.

Het bebouwingsvlak krijgt na erfvergroting een afmeting van 86 meter bij 223 meter. Er wordt niet voldaan aan de gewenste breedte-diepteverhouding 1:2. Echter de totale erfomvang inclusief de arbeiderswoningen bedraagt 140 bij 250 meter. Dit voldoet wel aan de gewenste breedte-diepteverhouding.

Het blok van voormalige arbeiderswoningen lijkt onderdeel uit te gaan maken van het naastgelegen erf. Echter door de heer De Rond is tussen het erf en het blok van arbeiderswoningen een duidelijke afscheiding aangebracht in de vorm van een volwaardige beplantingsstrook. De afstand tussen de nieuw te bouwen stal en de arbeiderswoningen bedraagt ruim 70 meter.

Erkend moet worden dat de indeling van het erf niet de meest optimale benutting van het perceel laat zien, maar dit heeft te maken met de KAT-normen. Dit betekent dat bij het houden van Freilandhennen een zekere uitloop moet worden geboden. In het geval van de heer De Rond betekent dit dat aan weerszijden van de pluimveestal een strook van 40 meter is opgenomen. Deze strook dient vrij te blijven van bebouwing om te kunnen voldoen aan de KAT-normen.

Vanzelfsprekend dient rondom het perceel Noordermeerweg 7 een volwaardige singel met een breedte van minimaal 6 meter te worden aangeplant.

19.1 WRO procedure

In de regel wordt voor erfvergroting die niet binnen de binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 vallen, een apart bestemmingsplan gemaakt. In december 2006 zijn de pluimveestallen van de heer De Rond compleet verloren gegaan bij een grote brand. De heer De Rond heeft er alle belang bij dat herbouw op een zo kort mogelijke termijn kan plaatsvinden. Daarom stellen wij u voor om in dit geval een uitzondering te maken en een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO te voeren.

Opgemerkt dient te worden dat de nieuwbouwplannen ook een uitbreiding betreffen. Bij een identieke herbouw had er natuurlijk geen procedure hoeven plaats te vinden.

Onderzoeken

Ten behoeve van de te doorlopen vrijstellingsprocedure is het nodig dat er een aantal onderzoeken uitgevoerd wordt. De heer De Rond is gevraagd om een bodemonderzoek en een Flora- en faunaonderzoek/ecologisch onderzoek aan te leveren.

Naast bovengenoemde onderzoeken moet bij het voeren van een vrijstellingsprocedure aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- luchtkwaliteit (Besluit luchtkwaliteit);
- archeologie;
- externe veiligheid (Besluit externe veiligheid inrichtingen);
- watertoets.

Voor deze aspecten geldt dat in het kader van de vrijstellingsprocedure wij een eerste toets uitvoeren. In de meeste gevallen is deze toets voldoende. Het kan echter voorkomen dat aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn. De aanvrager zal hier dan van op de hoogte worden gesteld.

Financiën/Planning.

In dit geval is er sprake van een particulier initiatief, waarbij wij medewerking verlenen door middel van het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO.

Communicatie.

De aanvrager zal per brief op de hoogte worden gesteld van het door u genomen besluit.

Achterliggende documenten.

- verzoek om erfvergroting;
- situatieschets Noordermeerweg 7 d.d. 26 februari 2007.

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

Portefeuillehouder: W.J. Schutte

Steller : Marian Duiven, tel. 502, m.duiven@noordoostpolder.nl
René van den Belt, tel. 381, r.vdbelt@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 maart 2007, no. 5143-1;

gelet op artikel 19 juncto 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

B E S L U I T:

1. de heer De Rond mee te delen in principe bereid te zijn om middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO medewerking te verlenen aan de bouw van een pluimveestal en een loods voor de opslag van mest op het perceel Noordermeerweg 7 te Creil;
2. de procedure ex artikel 19 lid 1 WRO te starten, inhoudende dat:
 - a. gedurende een periode van zes weken het bouwplan c.q. het verzoek om vrijstelling ter inzage wordt gelegd;
 - b. een verklaring van geen bezwaar wordt aangevraagd bij Gedeputeerde Staten;
 - c. indien geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt en de verklaring van geen bezwaar is afgegeven de bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO wordt verleend;
3. de verdere afhandeling van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 april 2007.

De griffier,

de voorzitter,