



schriftelijke vragen

Fractie:	Leefbaar Dronten
Naam:	Kees Hermus
Onderwerp:	Voorstel VVGB Tarpanweg 25
Type vraag:	O informatieve/technische vraag
Beantwoording (<i>alléén bij informatieve/technische vragen</i>)	O Ja, kan verspreid via mail / app

Inleiding/aanleiding:

Voorstel VVGB Tarpanweg 25

Vragen:

- 1) Wat zijn de consequenties als de gemeenteraad besluit dat nog geen verklaring van geen bedenking kan worden afgegeven?
- 2) In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het 'bebouwingspercentage'. Het erf is slechts 50 meter breed. Is er op dit erf sprake van overbebouwing?
- 3) Deze ondernemer bouwt op eigen grond en kan dus goedkoper bouwen dan wanneer gebouwd moet gaan worden op bijvoorbeeld het naastgelegen industrieterrein, zoals bij de eerste eigenaar het geval was. Is het niet wenselijk om aan de vergunning een 'vervreemdingsclausule' of 'boetebeding' te hangen dat verkoop van het gehele object niet binnen een bepaalde tijd is toegestaan (bijvoorbeeld 10 jaar)?
- 4) Door omstandigheden gaat de eigenaar van de achtergelegen landbouwgronden een kavelpad aanleggen, hoewel hij een recht van overpad heeft op het terrein van de eigenaar van de loods. Dit kavelpad komt vrij dicht te liggen op de typische wegconstructie (knik) die daar is gesitueerd. De vraag is wat de consequenties zijn voor de verkeersveiligheid.
- 5) Door de aanleg van het kavelpad van de eigenaar van de achterliggende akkers, komt de door de vergunning bepaalde erfsingels in het gedrang. Wordt de aanleg van dit kavelpad integraal vergund en hoe gaat men dan om met de in de vergunning bepaalde eisen aan de erfsingel?
- 6) In het bestemmingsplan D4000 (pag.48) is opgenomen dat –vanwege historische, landschappelijke waarden- niet zomaar erven mogen worden gesaneerd, maar maatwerk noodzakelijk is. Wat zijn de voorwaarden voor dit maatwerk en hoe verhoudt zich dat tot het maatwerk i.v.m. voornemen om complete erven te stichten?

Antwoorden:

1. Wanneer niet tijdig aan de rechtbank het besluit inzake de vvgb kan worden overgelegd, zal dat tot gevolg hebben dat de rechtbank het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning zal vernietigen vanwege het formele gebrek dat een vvgb ontbreekt. Vergunninghouder heeft dan, desgewenst, opnieuw een vergunningaanvraag in te dienen, waarna de hele vergunningprocedure –dus inclusief de vvgb procedure - opnieuw zal moeten worden doorlopen (zie uitgebreider het raadsvoorstel onder 'Kanttekeningen').

2. De relevante planologische regels voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen en daarbij behorende bouwwerken volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied D4000 zijn weergegeven in de bijlage bij dit document.

Volgens de in de bijlage opgenomen relevante onderdelen van het plan D4000 geldt er voor de Tarpanweg 25 géén maximaal bebouwingspercentage. Er gelden wel regels met betrekking tot bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte en de in acht te nemen afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrenzen. Wanneer aan deze regels wordt voldaan (en daar voldoet de bouw van de onderhavige bedrijfswoning aan), is er sprake van een ruimtelijke aanvaardbare situatie. De ruimtelijke afwegingen inzake bebouwing zijn immers gedaan bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

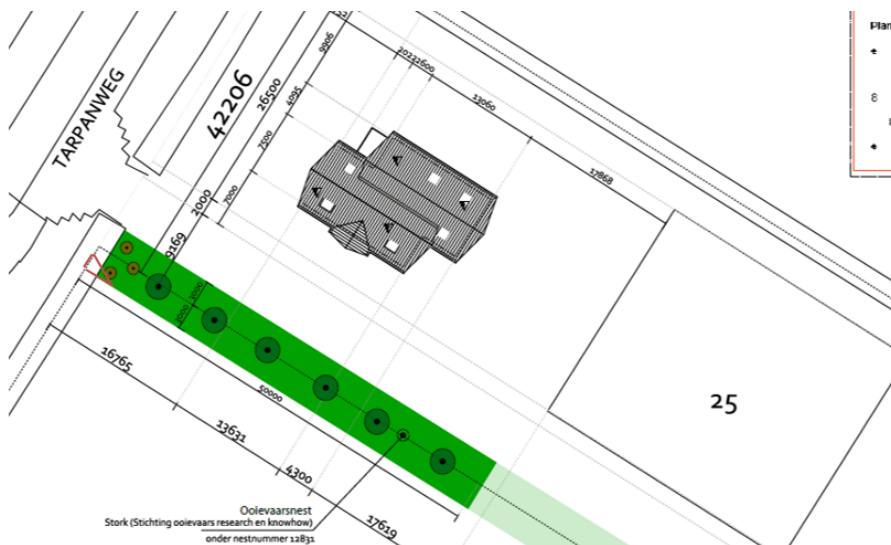
Gelet op bebouwingsmogelijkheden die plan biedt voor bedrijfsgebouwen wordt met de aangevraagde bedrijfswoning overigens ruim binnen de maximale bouwmogelijkheden gebleven.

Een gerechtvaardigde vraag is vervolgens waarom er in dit geval dan toch afwegingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening moeten worden gemaakt? Het antwoord op deze vraag luidt dat deze moeten worden gemaakt omdat gevraagd wordt om van het bestemmingsplan af te wijken. Er wordt namelijk gevraagd om een bedrijfswoning te mogen bouwen op een perceel waarop dat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Met het uitsluiten van een bedrijfswoning op het perceel stelt het bestemmingsplan feitelijk dat een gebouw dat wordt gebruikt als bedrijfswoning niet gewenst is, maar het bestemmingsplan stelt ook dat de goede ruimtelijke ordening zich niet verzet tegen de bouw van bedrijfsgebouwen op de locatie van de bedrijfswoning. Het plan D4000 laat namelijk op de locatie van de bedrijfswoning bij recht de bouw toe van een bedrijfsgebouw van maximaal 15 meter hoog (terwijl een bedrijfswoning maximaal 12 meter hoog mag zijn). Er is geval van een aanvraag voor de bouw van een bedrijfsgebouw dus geen sprake van een afwegingskader in verband met de goede ruimtelijke ordening.

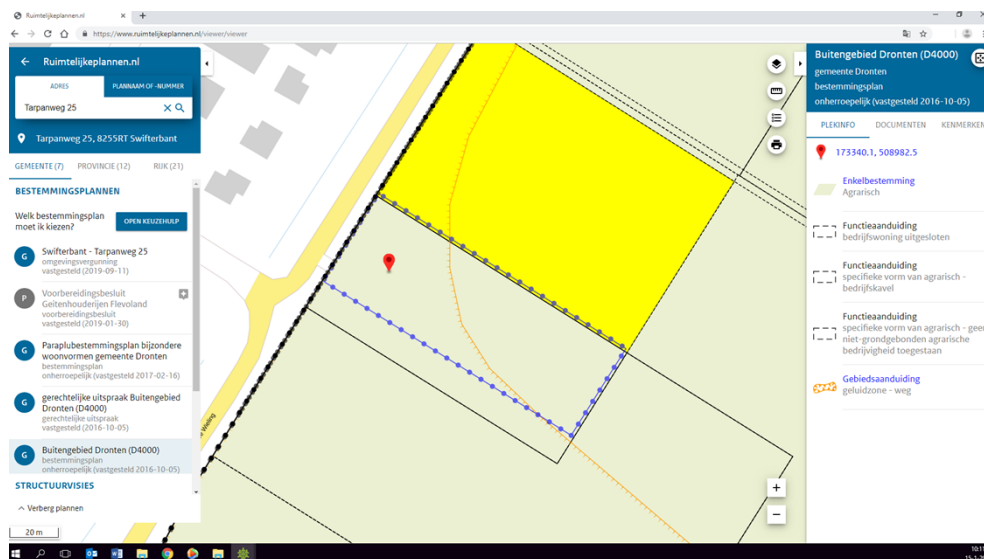
3. De genoemde clause en boetebeding worden wel opgenomen in overeenkomsten tussen de gemeente en een derde, wanneer er sprake is van verkoop van gemeentegrond. In dat geval is de gemeente als eigenaar van de grond gerechtigd dergelijke privaatrechtelijke bedingen op te nemen. Hier is er geen sprake van de verkoop van gemeentegrond. De grond is in eigendom van de vergunninghouder en hij vraagt de gemeente om op zijn eigendom een bedrijfswoning te mogen bouwen. Privaatrechtelijke constructies als ontvreemdingsclausules en boetebedingen zijn dan niet aan de orde.

4. Er is geen sprake van een vergunningprocedure voor de aanleg van het kavelpad op het naastliggende perceel H69/H70. Op grond van het artikel 3.2.2

5. In de bijlage is het voor erfsingels relevante onderdeel van artikel 3.4 van het plan D4000 opgenomen. Volgens dit artikel moeten de niet naar de weg gekeerde gebouwen worden omsloten door erfsingels. Op onderstaande bij de vergunning behorende tekening is duidelijk te zien dat aan deze eis wordt voldaan. Er wordt zelfs een extra stuk erfsingel aangeplant. Dit is het deel dat is gelegen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Op grond van het bestemmingsplan is dus slechts de aanleg van een erfsingel vereist tot aan de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Ten gevolge van de aanleg van de inrit zal een minimaal deel van deze extra aan te leggen erfsingel moeten wijken (zie het binnen de rode driehoek gelegen stukje groen). Omdat hier sprake is van een extra stuk erfsingel, dat dus niet is vereist op grond van het bestemmingsplan, is dit acceptabel. De aan te leggen erfsingel voldoet overigens ook aan alle overige vereisten zoals in artikel 3.4 weergegeven.



Bijlage: relevante planologische gegevens volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied D4000 voor de Tarpanweg 25 en het relevante deel van artikel 2.1 van de Wabo



Artikel 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven alsmede de in 3.1 genoemde andere bedrijvigheid worden gebouwd;
- per gebied, dat ter plaatse is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel', mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen de grenzen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' worden gebouwd;
- (...)
- de kassen, tunnelkassen, bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoningen dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, zal de afstand van kassen, tunnelkassen en bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de naar de weg gekeerde grens/grenzen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' ten minste 15,00 m bedragen;
- de afstand van bedrijfswoningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, kassen, tunnelkassen, bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de niet naar de weg gekeerde grenzen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' zal ten minste 10,00 m bedragen, tenzij het bestaande bebouwing betreft die op een kleinere afstand is gelegen, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- (...)
- de maatvoering van een gebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouw-hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	9,00	15*/**	60*/**	15,00
Bedrijfswoning	-+	-+	7,00	30*	60*	12,00
Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-+	-+	3,50	-	60	8,00

+ = de gezamenlijke inhoud van een bedrijfswoning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zal ten hoogste 1.500 m³ bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen tennisbanen en/of paardrijbakken worden gebouwd, tenzij het bestaande tennisbanen en/of paardrijbakken betreft in welk geval de oppervlakte en bouwhoogte van tennisbanen en/of paardrijbakken ten hoogste de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zal bedragen;
- b. buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' zijn geen bouwwerken toegestaan met uitzondering van:
 1. afscheidingen;
 2. wegen en paden;

(...)

Artikel 3.4, b, 3 (regels voor erfsingels)

door middel van een landschappelijk inpassingsplan wordt aangetoond dat de bebouwing aan de niet naar de weg gekeerde zijden wordt omgeven door een erfsingelbeplanting met een breedte van ten minste 6,00 m of een kavelbeplanting ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt', met dien verstande dat:

- o de erfsingel- of kavelbeplanting zal bestaan uit inheemse soorten;
- o er sprake is van een kruid-, struik- en boomlaag;
- o voor een doelmatige bedrijfsvoering kan aan de west- en zuidzijde van kassen voorzien worden in een afwijkende erfsingelbeplanting;
- o bij aangrenzende percelen, waarbij de erfsingelbeplanting naast elkaar ligt, de gezamenlijke breedte van de erfsingelbeplantingen ten minste 6,00 m dient te bedragen, waarbij aan weerszijde van de kavelsloot de breedte van de erfsingelbeplantingen ten minste 3,00 m dient te bedragen;

Artikel 2.1 van de Wabo

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - **a.** het bouwen van een bouwwerk,
 - **b.** het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,

(...)