

Vormverandering agrarisch bouwperceel IJzevoordseweg 5 te Doetinchem

Het gaat hier om het wijzigen van de vorm van het bouwvlak met de bestemming Agrarisch. Gebleken is dat een vormverandering van het bouwvlak van de melkveehouderij bedrijfseconomisch noodzakelijk is en een duurzame, toekomstgerichte bedrijfsvoering mogelijk maakt. Gewenste uitbreidingen kunnen, om diverse redenen, niet op het resterende bouwvlak gesitueerd worden. Om die reden wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk.

Om de landschappelijke inpassing te waarborgen is afgesproken dat om de huidige singel aan de noordzijde te verplaatsen naar de nieuwe noordelijke grens van het nieuwe bouwperceel en aan te laten sluiten op de beplanting op het perceel ten noordoosten van het bouwperceel. Deze singel wordt aangeplant met diverse streekeigen soorten.

In de bijlage is het bedrijfsplan en een tekening van de vormverandering weergegeven.



opp voorstel 7954 m

opp 2390,4 m

opp BP 7954 m

5b

5a

5

opp 77,8 m

IJzevoordseweg

Gemeente Doetinchem
t.a.v. Mw. K. Legtenberg
Postbus 9020
7000 HA Doetinchem

Didam, 14 mei 2012

Betreft: Bouwperceel IJzevoordseweg 5, 7004 HV Doetinchem

Geachte mevrouw Legtenberg,

Hierbij verzoek ik u namens onze cliënten J.A. Smallegoor en F.G. Honders om de vorm van het agrarische bouwperceel op het adres IJzevoordseweg 5, 7004 HV te Doetinchem te wijzigen in samenhang met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij wil ik dit verzoek nader motiveren en onderbouwen:

Huidige situatie en bedrijfsplan

Op dit adres exploiteren zij momenteel een melkrundveehouderij, waarbij ze de ruimte hebben voor het houden van 105 melkkoeien en bijhorend jongvee.

Hoewel het niet direct het streven van deze ondernemers is naar een vergroting van het bedrijf, zullen ook zij de marktontwikkelingen in de rundveehouderij (die zich uit in schaalvergroting) moeten volgen om de continuïteit van het bedrijf voor hun bedrijfsopvolger te kunnen waarborgen.

Ter voorbereiding hierop willen ze als eerste stap ervoor zorgen dat het bouwperceel efficiënte mogelijkheden biedt om een vergroting van het bedrijf naar ca 140 melkkoeien mogelijk te maken.

Huidig bouwperceel

Op het huidige bouwperceel is er uitbreidingsmogelijkheid naast de bestaande ligboxenstal. Deze locatie achten we echter niet geschikt voor uitbreiding van het bedrijf, en wel om de volgende redenen:

Milieutechnisch: een deel van het bouwperceel ligt binnen een afstand van 50 m. vanaf de woning van de burens. Het houden van dieren is daar niet toegestaan.

Ecologische Hoofd Structuur: De EHS ligt gedeeltelijk over het bouwperceel; hoewel dit niet direct beperkend hoeft te zijn, achten wij het bouwen van een stal op dit terrein niet wenselijk.

Bedrijfstechnisch: bij de vergroting van het bedrijf heeft de verlenging van de bestaande ligboxenstal in noordelijke richting grote voorkeur boven een verbreding of nieuwbouw in Oostelijke richting vanwege bouwkosten, ventilatietechnische mogelijkheden en looplijnen.

Gewenste aanpassingen

Voor de verlenging van de ligboxenstal, en de daarmee samenhangende uitbreiding van de voeropslag, is het gewenst om de vorm van het bouwperceel te wijzigen zoals is aangegeven op bijgaande tekening. In deze situatie ligt het nieuwe bouwperceel niet binnen een 50 meter zone van een woning, en buiten de EHS.

Landschappelijke inpassing

Om de wijziging van de vorm van het bouwperceel landschappelijk goed in te passen, stel ik voor, na overleg met landschapsontwerper C.J. de Rooi van gemeente Doetinchem voor, om de huidige singel aan de noordzijde van het bedrijf te verplaatsen naar de nieuwe noordelijke grens van het nieuwe bouwperceel en aan te laten sluiten op de beplanting op het perceel ten noordoosten van het bouwperceel. Deze singel aan te planten met diverse streekeigen soorten (o.a. els, berk, beuk, eik en hazelaar). Hiermee blijven de landschappelijke kenmerken van dit gebied ruimschoots gewaarborgd.

Archeologie

De locatie IJzevoordseweg 5 ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij deze verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden kleiner dan 2500 m² geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De grond waar na de wijziging het bouwperceel komt te liggen, en nu nog niet ligt, is totaal 2468,2 m². Daarom achten wij dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Mocht u nadere toelichting op dit plan wensen, dan ben ik hiertoe uiteraard bereid.

Hoogachtend,

G.J. Vliem
Adviseur bedrijfsontwikkeling