

## Ruimtelijke onderbouwing voor de aanpassing van het bouwvlak aan de Bokkenstraat 10 te Wehl.

**Initiatiefnemer: Dhr. G.W.M. Kraaijevanger  
Bokkenstraat 10 te Wehl**

### **Aanleiding**

Aanleiding voor het verzoek tot wijzigen van de bouwvlak is het oprichten van een berging.

### **Toetsing verzoek aan voorwaarden wijziging bouwvlak**

In artikel 4.9.1 van de regels voor het bestemmingsplan Buitengebied-2012 staan de voorwaarden genoemd waaraan een wijziging van een bouwvlak. Voor de ruimtelijke onderbouwing van het plan, is getoetst aan deze wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden en de toetsing is als volgt: ( *cursief gedrukt de tekst uit bestemmingsplan, recht gedrukt het antwoord.*)

*a. De noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond*

Het bedrijf van aanvrager omvat een agrarisch bedrijf voor het houden van varkens (basisfokkerij) en schapen.

Voor alle dieren is in toereikende huisvesting voorzien, echter voor het bergen van alle randapparatuur is onvoldoende bergruimte. Momenteel ligt te hergebruiken stalinrichting buiten tegen de stallen opgeslagen, staat de aanhanger voor het transport van fokmateriaal zomer en winter buiten en is de opslagruimte voor hooi voor de schapen zeer beperkt. De opslagen tegen de stallen trekken ongedierte aan en geven het bedrijf een onverzorgde indruk. Dit in tegenstelling tot de binnenzijde van de gebouwen en de intentie van de ondernemer. Om ervoor te zorgen dat alle materialen op een doelmatige wijze opgeborgen kunnen worden, de aanhanger deugdelijk gestald kan worden en het erf vrij is te maken van ongewenste opslagen, moet dhr. Kraaijevanger de bergruimte uitbreiden.

De meest doelmatige plaats hiervoor moet passend zijn in de bedrijfsopzet met een strikte scheiding tussen de dierenverblijven (schone weg) en het overige erf ('vuile' weg), dit uit het oogpunt van preventieve gezondheidszorg voor de varkens. Het nu nog niet bebouwde deel van de bouwvlak voldoet niet aan dit criterium, is niet doelmatig bereikbaar en is derhalve niet geschikt als bouwlocatie voor bedoelde berging. Hiermee is de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering aangetoond.

*b. vaststaat dat daarvoor de vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet hetzij niet nodig is hetzij is of zal worden verleend.*

en

*c. vaststaat dat de stikstofdepositie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt dan we saldering plaatsvindt*

De berging is uitsluitend bedoeld voor opslagruimte en zal zeker geen dienst doen als huisvesting voor dieren. Voor een berging is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig en aangezien het oprichten van een berging geen wijziging van ammoniakemissie tot gevolg heeft, en leidt dit dus niet tot een toename van stikstofdepositie. Aan voorwaarde b en c wordt voldaan.

- d. *het bouwvlak na wijziging voor minstens 50 % het oorspronkelijke bouwvlak overlapt*

Dit is het geval, de verschuiving is minimaal.

- e. *geen gebouw door wijziging buiten het bouwvlak komt te liggen*

Na wijziging liggen alle gebouwen binnen het bouwvlak; aan deze voorwaarde wordt voldaan

- f. *de oppervlakte van het bouwvlak tot 1,25 hectare mag worden vergroot, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1 hectare, die oppervlakte met ten hoogste 25% mag worden vergroot, met dien verstande dat het bepaalde in 4.5.2 onverminderd van toepassing blijft.*

De wijziging betreft uitsluitend een vormverandering en geen vergroting van het bouwvlak; aan voorwaarde f wordt voldaan

- g. *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast*

Het gebruik van het gebouw is milieuneutraal (opslag), en derden in de omgeving worden niet in ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door het plan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan

- h. *de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1,2 en 3*

Voor de inpassing in de omgeving zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. De te bebouwen locatie is al jaren omringd door streekeigen beplanting, zodat de wijziging op het erf niet van buitenaf is op te merken. Zie hier onder de foto's die dit illustreren.

Qua materiaalgebruik voor de berging zal deze geheel overeenkomen met de bestaande berging.



De locatie voor de berging bevindt zich achter de hoge bomen.

- i. *voor zover de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'ehs-ecologische verbinding' of 'ehs-natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten*

*van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.*

De locatie Bokkenstraat 10 is niet gelegen in de EHS-zones; deze voorwaarde is dus niet van toepassing.

*j. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.*

De wijziging van het bouwvlak is zeer beperkt van omvang, en ook na wijziging blijft een zeer compact bouwvlak bestaan. Hierdoor is de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar.

*k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is*

Het bouwplan dat ten grondslag ligt aan het wijzigingsverzoek is qua investering van beperkte omvang, doch vanwege het effect op de orde op het gehele erf van aanzienlijk belang voor de continuïteit voor het bedrijf. Vanwege dit belang staat de uitvoerbaarheid niet ter discussie.

*l. bij vergroting van het bouwvlak door het college advies wordt ingewonnen bij een extern deskundige adviesbureau.*

Het wijzigingsplan omvat geen vergroting van het bouwperceel, derhalve is dit punt niet van toepassing.

## **Conclusie**

Resumerend staat vast dat een aanpassing van de bouwkavel noodzakelijk is voor een nette en doelmatige bedrijfsvoering, en dat overige interne en externe factoren een wijziging van het bouwvlak niet in de weg staan. Aan alle voorwaarden volgens artikel 4.9.1 van het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 wordt voldaan, dus staat niets in de weg om de verschuiving op basis van de wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van het bouwvlak toe te passen op dit plan.

G.J. Vliem

**Bedrijfsontwikkeling** 

AR Bedrijfsontwikkeling B.V.

Parallelweg 9-11, 6942 EJ Didam

Postbus 610, 6700 AP Wageningen

T 0316-293949

F 0316-293959

M 06-53573429

E [g.vliem@ar-bedrijfsontwikkeling.nl](mailto:g.vliem@ar-bedrijfsontwikkeling.nl)

I [www.adviesdienstbedrijfsontwikkeling.nl](http://www.adviesdienstbedrijfsontwikkeling.nl)