

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

voor

GEBRUIK PAARDENWEIDE en PAARDENSTAL

WIJNBERGEN HET MIDDEN en HET WESTEN (Doetinchemseweg)

TE

DOETINCHEM

24 SEPTEMBER 2013

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1 Algemeen

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

- 3.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur
- 3.2 Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Milieuaspecten
- 4.3 Overige aspecten

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 Procedure

- 7.1 Algemeen
- 7.2 Overleg
- 7.3 Zienswijzen

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Door de aanleg van de Oostelijke Randweg is het noodzakelijk dat een paardenweide aan de Rembrandtweg in Doetinchem wordt verplaatst. De gemeente is van plan om een perceel grasland aan de Doetinchemseweg tegenover nummer 44-46 (kadastraal Dtc, sectie P nr. 275 (ged.)) in Doetinchem te verhuren als paardenweide met paardenstalling.

Het gebruik als paardenweide en de plaatsing van paardenstallen past niet in het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is akkoord om de paardenweide te verplaatsen naar Wijnbergen. Een afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het gebruik toe te staan. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt dit verder uitgewerkt en toegelicht.

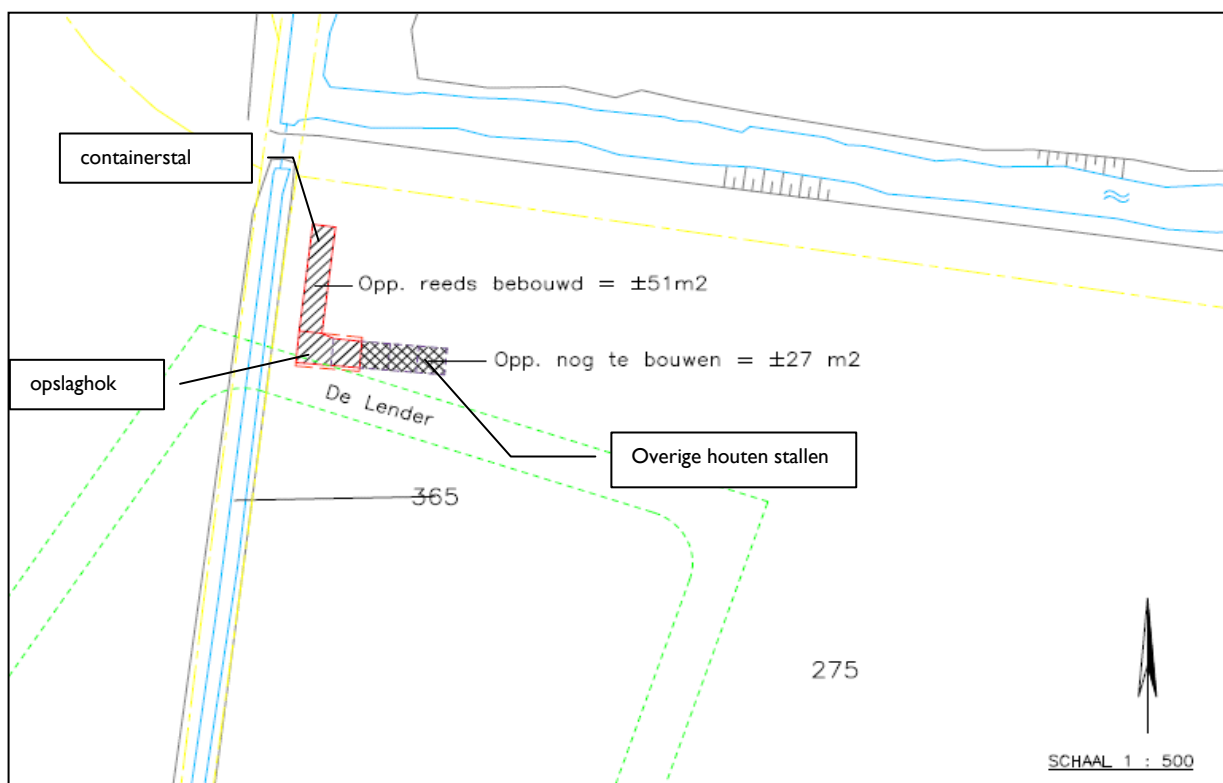
1.2 Plangebied



Figuur 1: Het plangebied in rood gearceerd.

Het perceel is gelegen aan de Doetinchemseweg tegenover 44-46 in Doetinchem. Het is kadastraal bekend als DTC, sectie P, nummer 275 (ged.). Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 9.500 m².

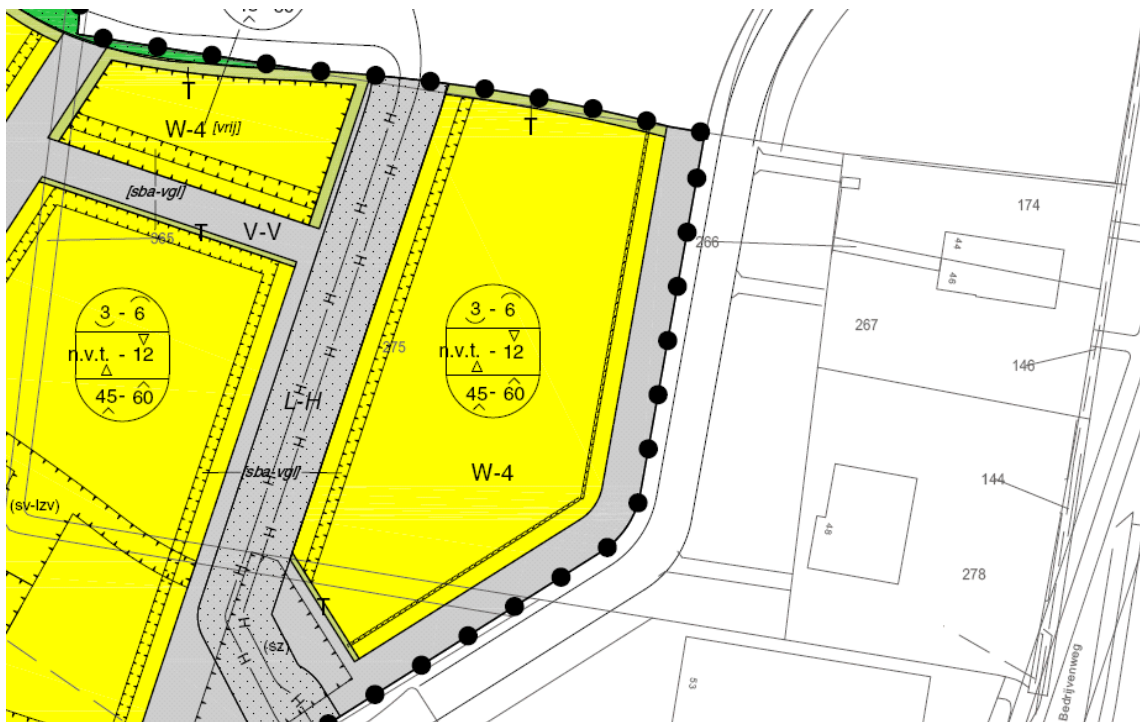
De inrichting van het terrein is weergegeven op het onderstaande plaatje.



Figuur 2: Inrichtingsschets.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De naam van het geldende bestemmingsplan is “Tweede Uitwerkingsplan Wijnbergen – Het Westen en Het Midden” (vastgesteld 9 augustus 2011). Het plangebied heeft hierin de bestemming “wonen- 4”, “Verkeersdoeleinden” en “Tuin”. Deze bestemming is bedoeld voor de aanleg van de nieuwe woonwijk “Wijnbergen Het Midden en Westen”. Deze woonwijk is nog maar gedeeltelijk in ontwikkeling. Het betreffende terrein is nog niet ontwikkeld en wordt nog agrarisch gebruikt in afwachting van verdere ontwikkelingen.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplankaart

Op 27 juni 2013 is een nieuw bestemmingsplan “Oosseld en Wijnbergen – 2013” gewijzigd vastgesteld. Dit plan ligt vanaf 8 augustus tot en met 18 september ter inzage. De bestemming van het bewuste terrein is gelijk gebleven.

Binnen de geldende bestemming zijn woningen met bijgebouwen mogelijk. Bijgebouwen mogen maximaal een oppervlakte hebben van 75 m² en een goothoogte van maximaal 3 m. Hoofdgebouwen zijn bestemd voor aaneengebouwde woningen, 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Een afrastering mag maximaal 1 m hoog zijn.

In het bestemmingsplan is een overgangsrecht voor gebruik geregeld. Het huidige gebruik is agrarisch grasland. Dit gebruik mag zonder meer gehandhaafd blijven. Het is gewenst om dit grasland nu als weideland te gebruiken voor paarden: een aanverwant agrarisch gebruik. Voor de schuilmogelijkheid van de dieren is het noodzakelijk dat er ook stallen gerealiseerd worden.

Bijgebouwen mogen alleen gebouwd worden ten behoeve van de hoofdbestemming. Dat is in dit geval “wonen”. De toegestane bijgebouwen in het bestemmingsplan kunnen daarom niet worden ingezet voor het agrarische gebruik. Ook is een groter oppervlakte aan bijgebouwen (stallen) gewenst dan is toegestaan, namelijk een oppervlakte van 100 m². Het terrein zal ook afgezet worden met een afrastering hoger dan de toegestane 1 m. De nieuwe afrastering krijgt een hoogte van ongeveer 1,6 m boven maaiveld.

Verder geldt er op dit moment een voorbereidingsbesluit “Verbod dak- en thuislozenvoorziening. Deze geldt vanaf 25 april 2013. Er geldt ook de Parapluperziening Planologisch beleid 2011 en parapluperziening seksinrichting. Deze beide parapluperzieningen vervallen na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Op dit plan is geen afwijkend rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid van toepassing. Algemeen kan gesteld worden dat wij vanuit het rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid kunnen meewerken aan dit verzoek.

Voor de geldende beleidskaders wordt verwezen naar de bestemmingsplan “Tweede Uitwerkingsplan Wijnbergen – Het Westen en Het Midden” en “Oosseld en Wijnbergen – 2013”.

De omgevingsvergunning voldoet aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan “Tweede Uitwerkingsplan Wijnbergen – Het Westen en Het Midden”.

3.2 Planbeschrijving

De gemeente gaat het terrein voor een periode van 4 jaar verhuren als weiland voor paarden. De paarden worden daar geweid en gestald. Een bedrijfsmatige functie is niet toegestaan (manege-activiteiten).

Het terrein zal omheind worden met een afrastering van maximaal 1,6 m hoog, bestaand uit recreosoteerde palen en prikkeldraad. Er zullen bijgebouwen worden geplaatst met een totaal maximaal oppervlakte van 100 m². De bijgebouwen zullen bestaan uit een containerstal met 4 stallen en een aangebouwd houten bijgebouw met opslaghok en stallen. De goothoogte zal maximaal 3 meter bedragen.

Voor deze elementen is een omgevingsvergunning nodig.

De containerstal is een 40 voets stalen zeecontainer van 12 m lang, 2,44 m breed en 2,59 m hoog opgedeeld in 4 stallen. De containerstal wordt geplaatst op een puinfundatie van 20 cm dikte. De houten schuur bestaat uit twee stallen en een opslaghok. Deze stal stond aan de Rembrandtweg en is gedemonteerd en wordt opnieuw opgebouwd aan de Doetinchemseweg. De voorkant van dit gebouw zal worden vernieuwd met houten planken. De zijkanten worden afgewerkt met (deels gepotdekselde) houten planken. De overstek van de golfplaten is aan de zuidzijde ongeveer 40 cm en aan de noordzijde ongeveer 45 cm. Het hoogste punt van de houten stal is 2,3 m en het laagste punt 2,05 m. Het dak loopt af in zuidelijke richting. Het dak van de houtenschuur is afgewerkt met kunststof golfplaten.



Foto-impressie containerstal



Foto-impressie houten stallen

Op 23 juli 2013 heeft het college een principebesluit genomen om de paardenweide van de Rembrandtweg te verplaatsen naar Wijnbergen Het Midden en Westen voor een periode van 4 jaar. Hiervoor is ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning een Verklaring van geen bedenkingen afgegeven door het college.

Het nieuwe gebruik heeft een tijdelijk karakter. Het terrein wordt verhuurd voor een periode van 4 jaar. Hierna zal het weer schoon en ontdaan van gebouwen worden opgeleverd. De intentie dat op dit terrein woningbouw wordt gerealiseerd blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In 2006 is er door Arcadis voor het gehele plangebied van Wijnbergen Het Midden en Het Westen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (“Verkennend bodemonderzoek woongebied Wijnbergen te Doetinchem d.d. 16 januari 2006”). Uit dit onderzoek is gebleken dat het terrein aan de Doetinchemseweg “onverdacht” is.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik.

4.2.2 Akoestiek

Weg- en railverkeerslawaaï

Er is hier geen sprake van geluidsgevoelige bestemming en deze locatie ligt niet in de onderzoekszone van railverkeer.

Het aspect weg- en railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Industrielawaai/bedrijfszonerïng

Er is hier geen sprake van geluidsgevoelige bestemming.

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.3 Lucht

Onderzoek is hier niet nodig. Door de afwijking van het gebruik ontstaat geen toename van verkeer.

Er zijn daarom geen belemmeringen voor het plan van het aspect luchtkwaliteit.

4.2.4 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet in de GR-contour van LPG-tankstation of andere inrichting met een GR-contour.

Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.5 Bedrijvigheid

In de directe omgeving zijn geen bedrijven die vanuit hun bedrijfsvoering een belemmering zijn voor dit plan.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Flora en fauna

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In die wet is de zorgplicht, artikel 2, opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Het huidige terrein is in gebruik als grasland en wordt op regelmatige basis gemaaid en gehooid.

Er is geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3.2 Water

De watertoets

De uitvoering van dit plan betekent geen wijziging aan de waterberging. Het regenwater afkomstig van de nieuwe gebouwen wordt geïnfiltreerd in de bodem ter plaatse.

4.3.3 Monumenten en archeologie

Historisch landschappelijk erfgoed

Niet van toepassing.

Historisch stedenbouwkundig erfgoed

Niet van toepassing

Archeologisch erfgoed

In het kader van de ontwikkeling van Wijnbergen Het Midden en Het Westen zijn er diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd in dit gebied. Er zijn geen vondsten gedaan op het betreffende terrein. De archeologie ter plaatse is met eerdere onderzoeken al vastgesteld. Er is geen verder onderzoek nodig en er is geen belemmering voor realisatie van de bouwwerken vanuit het aspect archeologie.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Het nieuwe gebruik zal geen wezenlijke toename betekenen van het verkeer op de Doetinchemseweg. Het parkeren kan op het te verhuren terrein plaatsvinden.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De verhuurder (gemeente) betaalt de kosten voor de procedure volgens de legesverordening van de gemeente Doetinchem. Er wordt geen planschade voorzien.

De afwijking van het bestemmingsplan voor dit plan is dus economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Procedure

7.1 Algemeen

De omgevingsvergunning met de afwijking van het bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen worden behandeld.

7.2 Overleg

De directe aanwonende zijn geïnformeerd over het voornemen van gewijzigde gebruik.

7.3 Zienswijzen

De resultaten van de terinzagelegging komen in een aparte zienswijzennota. Ze maken geen onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.