

Onderbouwing voor bouwvlakcorrectie aan de Kilderseweg 41 te Doetinchem.

1. Inleiding

Als zienswijze op het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 is op 28 mei 2014 een zienswijze ingediend om onder meer boven genoemd mee te laten gaan bij de vaststelling van dat bestemmingsplan. De onderbouwing voor het plan was op dat moment niet zodanig, dat dit verwerkt kon worden. Daarom is een herstelplan aangekondigd, die onder andere het voorliggende plan in het bestemmingsplan voor het buitengebied planologisch vastgelegd. Deze onderbouwing maakt onderdeel van het herstelplan.

2. Ligging plan

Deze onderbouwing gaat over Kilderseweg 41 in het buitengebied van Doetinchem. Op de onderstaande afbeelding met een cirkel aangeduid. De exacte begrenzing is in het bestemmingsplan zelf te vinden.



Figuur 1 Luchtfoto locatie Kilderseweg 41 te Doetinchem (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3. Planbeschrijving

Het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 is opgenomen, draagt ertoe bij dat bestaande bouwwerken deels buiten het bouwvlak zijn komen te vallen.

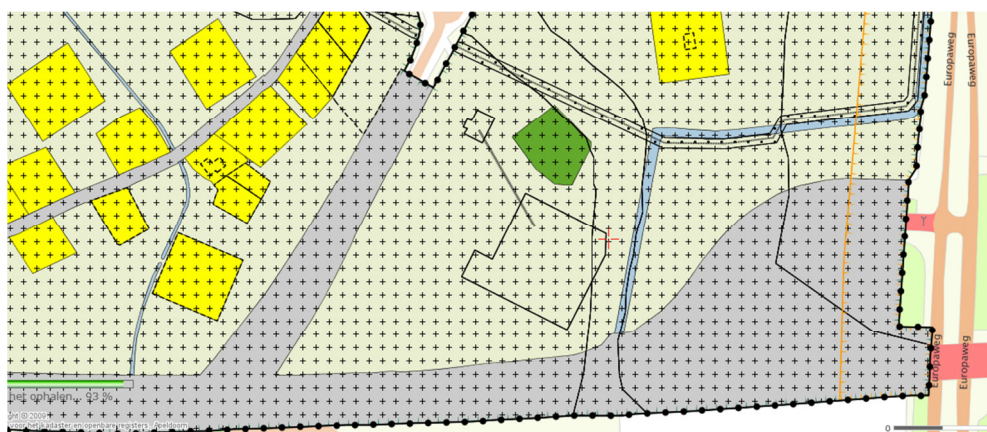


Figuur 2 Luchtfoto met ligging oude en nieuwe bouwvlak (bron: eigen productie)

Op bovenstaande figuur is met de gele belijning weergegeven het bouwvlak zoals opgenomen in de bestemmingsplan Buitengebied -2012. Met de groene belijning is het voorgestelde bouwvlak weergegeven. Het voorgestelde bouwvlak volgt daarmee exact de contouren van de bestaande bebouwing en wordt de bestaande bebouwing geheel binnen het bouwvlak gebracht. Er is geen sprake meer van uitbreidingsmogelijkheden. Deze zijn ook op grond van het reconstructieplan niet toegestaan.

4. Beleidskader en haalbaarheid

De gronden van het plangebied Kilderseweg 41 zijn geheel gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied – 2012. Het bestemmingsplan is op 18 juli 2013 vastgesteld en reeds inwerking getreden. Uit de verbeelding volgt dat de gronden van de locatie van cliënt aan de Kilderseweg 41 zijn bestemd als 'Agrarisch' met een bijbehorend bouwvlak. Daarbij zijn de gronden vrijwel geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologische verwachting 3' en voor een klein deel 'Archeologische verwachting 4'. Het bouwvlak bestaat uit twee delen die onderling zijn verbonden met een relatieteken. Tot slot is er nog een gebiedsaanduiding 'Verwevingsgebied' opgenomen.



Figuur 3 Topografische kaart locatie Kilderseweg 41 te Doetinchem (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Er is sprake van een correctie van het bouwvlak en er ontstaan door de correctie geen bouw mogelijkheden er is ook geen sprake van een wijziging in gebruik. Het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 is recentelijk vastgesteld en getoetst aan het relevante beleid. Een hernieuwde beoordeling behoeft dan ook niet plaats te vinden.

Voor de verandering van het agrarische bouwperceel geldt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.1. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt (waarbij *cursief* de toetsing van het plan aan de voorwaarde is opgenomen):

Veranderen en/of vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de vorm van het bouwvlak veranderen of het bouwvlak vergroten, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
Het opnemen van de gebouwen binnen het bouwvlak is essentieel voor de agrarische bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 is onder artikel 3.2.2. sub. a., bepaald dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het is dan ook gewenst dat een bestaande stallen volledig binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Een omgevingsvergunning voor een mogelijke aanpassing van de stal kan dan ook worden verleend zonder een ruimtelijke procedure.

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

Het bedrijf beschikt over een onherroepelijk verleende vergunning Natuurbeschermingswet 1998.

- c. vaststaat dat de stikstofdepositie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt dan wel saldering plaatsvindt;

Zoals gerefereerd, beschikt de inrichting over een vergunning Natuurbeschermingswet. Daarbij is er geen sprake van het creëren van een mogelijkheid voor het oprichten van nieuwe dierverblijven.

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

Het gevraagde bouwvlak 1.10 hectare behoudt dezelfde omvang en slechts een klein deel wordt verplaatst Het betreft daarmee een geringe verschuiving waarbij ruimschoots 50% van het bestaande bouwvlak blijft bestaan.



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

De voorgestelde wijziging wordt ingegeven om alle bestaande bouwwerking binnen het bouwvlak te laten vallen.

- 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;

Er is geen sprake van vergroting maar van vormverandering. Deze voorwaarde is dus niet relevant.

- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast. Er is geen sprake van het vergroten van de bouw mogelijkheden en daarbij wordt het bestemmingsplan overeenkomstig de bestaande situatie aangepast. De locatie beschikt over de noodzakelijke vergunningen, waarbij bij vergunningverlening de nu bestaande situatie is getoetst of aan alle milieuraandvoorwaarden kon worden voldaan. Bij vergunningverlening is er geen aanleiding geweest om de aanvraag te weigeren. Van het onevenredig aantasten van de gebruiksmogelijkheden is dus ook geen sprake.
- h. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
De aanleiding tot een vormverandering is niet zozeer ingegeven vanwege een gewenste bedrijfsuitbreiding, maar een correctie van bouwvlakgrenzen. Een landschappelijk inrichtingsplan kan om deze redenen niet worden verlangd.
- i. voor zover de locatie gelegen is 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 ligt niet in een van de genoemde gebieden, dus deze voorwaarde is niet relevant.
- j. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
Hier is sprake van. Zie verder onder het tussenkopje 'haalbaarheid' in deze paragraaf.
- k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
In deze paragraaf onder het tussenkopje 'haalbaarheid' is de haalbaarheid op diverse aspecten onderzocht en aangetoond. In hoofdstuk 5 is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

- l. bij vergroting van het bouwvlak door het college advies wordt ingewonnen bij een extern deskundige adviesbureau.
Er is geen sprake van vergroting, dus deze voorwaarde is niet relevant.

Haalbaarheid (c.q. randvoorwaarden)

Voor deze locatie regelt het voorliggende bestemmingsplan de vormverandering van een agrarisch bouwperceel zonder dat dit perceel vergroot wordt ten opzichte van het huidige agrarische perceel. Het perceel kent geen uitbreidingsruimte meer. Daarom is voor deze locatie geen nader onderzoek nodig voor het aspect cultuurhistorie (bouwkundig). Tevens behoeft er geen advies te worden ingewonnen bij S/A/A/B. De volgende aspecten zijn nader beoordeeld:

1. akoestisch (weg- en railverkeer);
2. bedrijven (incl. geur veehouderij);
3. bodem- en grondwatervervuiling;
4. cultuurhistorie – archeologie;
5. externe veiligheid;
6. flora en fauna;
7. luchtkwaliteit;
8. planschade risico;
9. landschappelijk inpassingsplan;
10. verkeer en parkeren;
11. water.

Akoestisch

De vormverandering heeft geen invloed op akoestische aspecten. Het betreft het voortzetten van bestaande bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven

De vormverandering heeft geen invloed op de omgeving. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen beoogd met deze bouwvlakcorrectie en de bestaande situatie is conform getoetste en verleende vergunningen in gebruik.

Archeologie en cultuurhistorie

De vormverandering brengt geen bouwactiviteiten met zich mee en heeft daarmee ook geen gevolgen voor Archeologie en cultuurhistorie.

Bodem- en grondwatervervuiling

De vormverandering leidt niet tot effecten die een risico kunnen vormen voor de bodem of het grondwater. Het bedrijf dient overeenkomstig bestaande vergunningen te handelen.

Externe veiligheid

De vormverandering heeft geen invloed op veiligheidsaspecten. Er worden geen gebruiksmogelijkheden toegevoegd en tevens heeft de bouwvlakcorrectie niet tot gevolg dat risicogevoelige objecten dicht bij een gevaarlijke inrichting komen.

Flora en fauna

De vormverandering brengt geen bouwactiviteiten of wijzigingen in gebruik met zich mee en heeft daarmee ook geen gevolgen voor flora en fauna.

Luchtkwaliteit

De vormverandering heeft geen invloed op het aspect luchtkwaliteit. De bestaande bedrijfsvoering wordt conform vergunningen voortgezet.

Planschaderisico

Voor onderhavige locatie wordt geen planschade verwacht. In hoofdstuk 5 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Landschappelijk inpassingsplan

De vormverandering brengt geen bouwactiviteiten met zich mee. Het betreft een correctie van een bouwvlak die geen ruimtelijke effecten teweeg brengt. Een landschappelijke inpassing is om deze redenen dan ook niet aan de orde.

Verkeer en parkeren

De vormverandering heeft geen invloed op het aspect verkeer en parkeren (zie ook toelichting bij akoestiek).

Water

Zie aspect bodem- en grondwatervervuiling.

Conclusie

Er zijn geen aspecten die een belemmering vormen voor de vormverandering van het agrarische bouwperceel. De haalbaarheid van de correctie is hiermee aangetoond.

5. Economische uitvoerbaarheid

De correctie van het bouwvlak leidt niet tot het realiseren van een project, maar voortzetten van een bestaande bedrijfsvoering. De bestaande bedrijfsvoering komt geheel voor rekening van de eigenaar het betreffende pluimveebedrijf.

Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. De gemeente loopt hier geen ontwikkelingsrisico in. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af om aspecten als het kostenverhaal en de landschappelijke inpassing te waarborgen.