

# Onderbouwing voor de verschuiving van het toegekende bouwperceel aan de Stadsheidelaan 10 te 7004 JE Doetinchem.

## 1. Inleiding

Op 10 mei 2013 is op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend over de planologische inpassing van de kwekerij- en hoveniersbedrijf. Onder andere de vorm van het perceel was zodanig dat het bouwplan welke bij de gemeente bekend was niet volledig binnen het bouwperceel ligt. Hiervoor is een vormverandering nodig. 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 het perceel Stadsheidelaan 10 in het buitengebied van Doetinchem. Op onderstaande afbeelding met een cirkel aangeduid. De exacte begrenzing is in het bestemmingsplan zelf te vinden.



## 3. Planbeschrijving

Het toegekende bouwperceel was zodanig gesitueerd, dat nieuwbouw van een loods op de gewenste plaats niet kon en om deze reden wordt om een verschuiving van het toegekende bouwperceel voorbereid. De gewenste locatie is een locatie die voor de bedrijfsvoering optimaal is.

Uit het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan blijkt voldoende dat het plan voldoet aan de landschappelijke beeld- en kwaliteitseisen.

#### **4. Beleidskader en haalbaarheid**

De vormverandering van een agrarisch bouwperceel is mogelijk op basis van artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan Buitengebied – 2012. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt (waarbij  *cursief* de toetsing van het plan aan de voorwaarde is opgenomen):

##### 3.8.1 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;  
*Zoals onder 3 al aangegeven, ontstaat door de nieuwe vorm van het bouwvlak een perceel die zowel economisch als landschappelijk beter is.*
- b. vaststaat dat daarvoor de vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet hetzij niet nodig is hetzij is of zal worden verleend;  
*Er is geen sprake van een agrarisch bedrijf die dieren houdt en waarvoor deze vergunning nodig is. Deze voorwaarde is niet relevant.*
- c. vaststaat dat de stikstofdepositie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt dan wel saldering plaatsvindt;  
*Zie onder c. Deze voorwaarde is niet relevant.*
- d. het bouwvlak na wijziging voor minstens 50 % het oorspronkelijke bouwvlak overlapt;  
*Het totale bestaande bouwvlak is 4.228 m<sup>2</sup>. Het nieuwe bouwvlak is ook 4.228 m<sup>2</sup>. Van het bestaande bouwvlak verschuift 1.624 m<sup>2</sup>. Dit is ongeveer 40%. Dus ongeveer 60% van het bestaande bouwvlak blijft behouden.*
- e. geen gebouw door de wijziging buiten het bouwvlak komt te liggen;  
*Hieraan wordt voldaan, alle bebouwing blijft binnen het nieuwe bouwvlak.*
- f. de oppervlakte van het bouwvlak tot 1,5 hectare mag worden vergroot, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,2 hectare, die oppervlakte met ten hoogste 25 % mag worden vergroot, met dien verstande dat het bepaalde in 3.5.2 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 verschuiving beïnvloed de mogelijkheden van nabij gelegen bedrijven niet onevenredig.*
- h. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;  
*Bij het verzoek is de aanwezige inpassing van het perceel in beeld gebracht, zie bijlage 1. De huidige inpassing voldoet al aan de eisen als opgenomen in de voorwaarde. Verdere toevoegingen zijn niet nodig.*
- 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;  
en
- 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

De aspecten akoestisch, bedrijvigheid, bodem- en grondwatervervuiling, cultuurhistorie - archeologie, cultuurhistorie bouwkundig, externe veiligheid, flora en fauna, luchtkwaliteit, planschaderisico, water, verkeer en parkeren zijn niet zodanig van invloed dat nader onderzoek noodzakelijk is.

### **5. Economische uitvoerbaarheid**

De gevraagde wijziging is economisch uitvoerbaar en zal naar verwachting niet leiden tot enige vorm van planschade. De voorbereidingskosten zijn voor rekening van de verzoeker. Er zijn geen gemeentelijke financiën met de wijziging gemoeid.

