

A. Inleiding

DoelLand, gevestigd aan de Kerkstraat 27 te Lemelerveld, is ontstaan uit het bedrijf 'De Kerk' dat in 1984 is opgeheven. De activiteiten daarvan zijn overgenomen door de heer Gerrit te Kelle, het bedrijf 'De Kerk' is nu een onderdeel van de overname van de heer Joop Mennink, Bernard Hondewald en Gerrit Wuinink. De naam 'DoelLand' is zelfstandig verder onder de naam DoelLand en vestigt zich naast het bouwbedrijf.

Zowel Te Kelle als DoelLand hebben zich voornamelijk ontwikkeld en daardoor behoefte gevoelen aan uitbreiding. Te Kelle zit op de huidige locatie, vanwege milieuhinder op de woningen in de omgeving, min of meer op slot. Daarom gaat het bouwbedrijf verhuizen naar het bedrijventerrein elders in Lemelerveld.

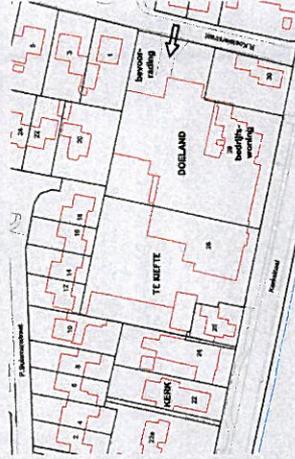
De grond van Te Kelle aan de Kerkstraat is aangekocht door DoelLand, met de bedoeling tot plaats een nieuw pand te bouwen en de bestaande zaak daar naar toe te verplaatsen. Zodoende wordt de huidige locatie, vanwege milieuhinder op de woningen, groenlands worden afgebroken om ruimte te maken voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en de bouw van enkele woningen.

Aangezien deze ontwikkelingen niet passen in het geldende bestemmingsplan moet om de gewenste verplaatsing en geringe uitbreiding mogelijk te maken, dit plan worden gewijzigd.

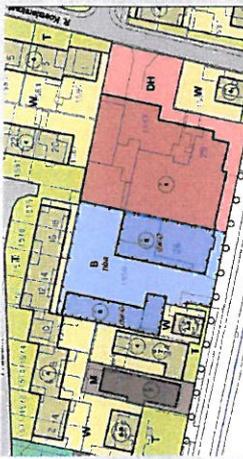
Deze ontwikkelingsvisie is opgesteld om vooral een totaaloverzicht te geven van wat precies de bedoeling is en hoe het eindresultaat gebaseerd zal worden gemaakt.



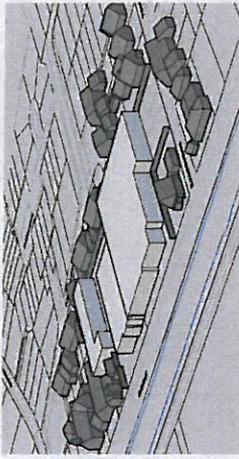
B. Huidige situatie, gezien vanaf de Kerkstraat en kaart met huidige bebouwing



C. Gedeelte van het vigerende bestemmingsplan Lemelerveld 2006



D. 3D model van de bebouwing die op basis van het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk is



E. Verklaring plankaart

- DH detailhandel, bouwhoogte maximaal 6 meter. DoelLand is gevestigd binnen deze bestemming.
- B bedrijfstuubgebouwen, bouwhoogte maximaal 6 meter. Binnen deze bestemming is Te Kelle gevestigd.
- dw-0 geen bedrijfs-dienstavoning toegestaan
- hba Huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 8.5, onder meer het volgende aangegeven:

B en W kunnen met toepassing van artikel 11 van de WRO, de bestemming van de percelen met de nadere aanduiding hba, huidige bedrijfsactiviteit toegestaan, wijzigen in woonbestemming, detailhandel of maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat na wijziging deze voorschrijven van overeenkomstige toepassing zijn.

Op basis van deze bestemmingsregel kunnen B en W het bestemmingsplan dus zodanig wijzigen dat de bestemming van de percelen met de nadere aanduiding hba uitsluitend kan worden gebruikt. Om dit mogelijk te maken moet een wijzigingsprocedure worden gevolgd.

In het vigerende bestemmingsplan ontbreekt de mogelijkheid om op het terrein van DoelLand, met de bestemming DH, woningen te bouwen. Aangezien dit wel de bedoeling is moet hiervoor een afzonderlijk (klein) bestemmingsplan worden vastgesteld. De hiervoor benodigde procedure duurt langer dan die voor een wijziging op basis van artikel 8.5 zoals hiervoor is aangegeven.

Voorzittende procedures, een wijziging op basis van (klein) bestemmingsplan vaststellen, sluiten goed aan bij de wens van DoelLand om eerst de huidige zaak te verplaatsen naar het voormalige terrein van Te Kelle en om pas later het bestaande pand af te breken en 4 woningen te bouwen.

F. Uitgangspunten voor verplaatsing en nieuwbouw

1. Bouwbedrijf Te Kelle wordt verplaatst naar elders in Lemelerveld om het bedrijf op de huidige locatie een uitbreiding mogelijk te maken maar haart en om verdere milieuhinder op omringende woningen te voorkomen.
2. DoelLand wordt verplaatst naar een nieuw te bouwen pand op het voormalige terrein Te Kelle.
3. De nieuwbouw van DoelLand wordt op een grotere afstand van de Kerkstraat geplaatst dan het huidige pand, om een ruymere straatbeeld te krijgen.
4. De afstand van de nieuwbouw tot bestaande omringende woningen mag niet kleiner zijn dan 10 m.
5. De bouwhoogte van de bebouwing aan de Kerkstraat mag niet hoger zijn dan 6,30 m en van de achterliggende bebouwing niet hoger dan 5,30 m zodanig de lichtval op pand gelegen woningen niet wordt beperkt (in de huidige situatie kan overal 6 m hoog worden gebouwd).
6. De bevoorrading wordt verplaatst van de R. Kerkstraat naar de Kerkstraat.
7. Zodoende DoelLand is verplaatst, moet het bestaande pand met bedrijfsvoering worden afgebroken. Een klein gedeelte van de huidige bestemming blijft bestaan. Hierbinnen ligt een bestaande te handhaven loods.
8. Tijdens de bouwactiviteiten moet DoelLand voor het publiek open kunnen blijven, zodat geen onzekerheden voortvloeien.
9. Naast het huidige pand is afgebroken wordt de vrijkomende grond benut voor de aanleg van ca. 45 parkeerplaatsen en de bouw van 4 woningen.

G. Oorspronkelijke uitgangssituatie



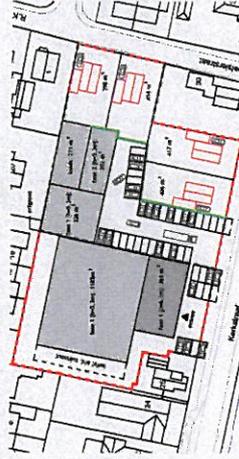
- Aanvankelijk was uitgegaan van bovenstaande scheiketsenning. Hierop was:
- de afstand van bebouwing tot de afgraving slechts 9 m;
 - geen verscheid van Kerkstraat op de huidige situatie;
 - onvoldoende veel ruimte gereserveerd voor het manoeuvreren van vrachtwagens;
 - de grootte van de kavels aan de R. Kerkstraat onnodig klein.
- Conclusie: deze variant voldoet niet aan de geformuleerde uitgangspunten.

H. Toelichting

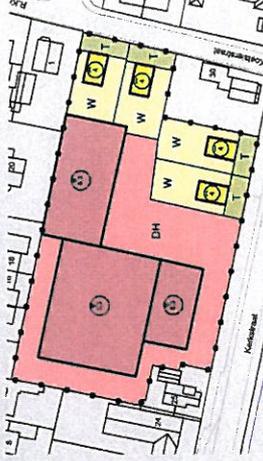
De nieuwbouw van DoelLand wordt gerealiseerd op het terrein waar nu het bouwbedrijf is gevestigd. De afstand van bebouwing tot bestaande woningen in de omgeving is minimaal 10 m. Aan de Kerkstraat komt op ruime afstand van de straat een gebouw op de verdere achtergrond, met een hoogte van 5,30 m. Op de begane grond komt de entree, een terras en overblijft detailhandel. De nieuwbouw wordt niet hoger dan 5,30 m. De vuurwerplag wordt verplaatst naar de nieuwbouw.

De bestaande loods achter op het terrein blijft staan en wordt ca. 3 m ingekort. Het gebied naast deze loods en tussen loods en nieuwbouw houdt de bestemming DH. De bevoorrading vindt plaats vanaf de Kerkstraat. Aangezien dit per werkdag maximaal 3 maal wordt bevoorraad en die per keer niet meer dan ca. 10 min. in beslag neemt, is geen speciale voorziening voor nodig. Het aantal parkeerplaatsen neemt toe van 10 naar 45 plaatsen. Tijdens de bouwactiviteiten worden de bestaande gebouwen en nieuw te bouwen woningen kunnen ruymere / schuifruimte die met plantstruiken / klimop worden bekleed.

DoelLand heeft nu een oppervlakte van ca. 2.100 m². Het vigerende bestemmingsplan staat op ca. 2.300 m² toe, de schets van de nieuwe bestemmingsplan voorziet in een oppervlakte van ca. 2.300 m². Het bouwbedrijf, de verplaatsing van DoelLand, de aanleg van extra parkeerplaatsen en de bouw van enkele woningen wordt de leefomgeving van het woongebied aan de Kerkstraat in Lemelerveld verbeterd.



I. Schets nieuwe bestemmingsregeling



J. 3D model van de bebouwing die op basis van een nieuwe bestemmingsregeling, zoals aangegeven op bovenstaande schets, maximaal mogelijk is.

Ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden, zie C, wordt de bouwmogelijkheid op het gehele terrein verandert.

