

### A. Inleiding

DoelLand, gevestigd aan de Kerkstraat 27 te Lemelerveld, is ontstaan uit het bedrijf 'De Kerk' dat in 1984 is overgenomen door de heer Gerrit te Kelle. Het bedrijf is in 2004 overgenomen door de heer Joop Mennink, Bernard Hopeweld en Gerrit Wuinink. De laatste jaren zijn zij zellandig 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 in de omgeving, min of meer op slot. Daarom gaat het bouwbedrijf verhuizen naar het bedrijventerrein elders in Lemelerveld.

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

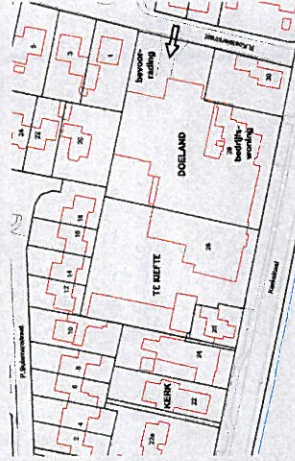
Deze ontwikkelingsvisie is opgesteld om vooraf een totaaloverzicht te geven van wat precies de bedoeling is en hoe het eindresultaat gebaseerd zal worden gemaakt.



### F. Uitgangspunten voor verplaatsing en nieuwbouw

1. Het bouwbedrijf Te Kelle wordt verplaatst naar elders in Lemelerveld om het bedrijf op de huidige locatie een uitbreiding mogelijk te maken maar haast 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 ruiger 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 nieuwbouw aan de Kerkstraat mag niet hoger zijn dan 6,30 m en van de achterliggende bebouwing niet hoger dan 5,30 m zodet de luchtweg op voldoende hoogte blijft (in de huidige situatie is de bouwhoogte van de huidige panden meestal lager dan 5,30 m).
6. De bevoorrading wordt verplaatst van de R. Kerkstraat naar de Kerkstraat.
7. Zodoende DoelLand is verplaatst, moet het bestaande pand met bijbehorende woningen afgebroken. Een klein gedeelte van de huidige bebouwing 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.

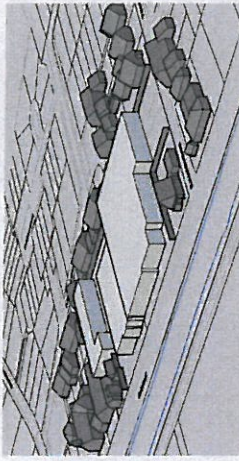
### B. Huidige situatie, gezien vanaf de Kerkstraat en kaart met huidige bebouwing



### C. Gedeelte van het vigerende bestemmingsplan Lemelerveld 2006



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



### G. Oorspronkelijke uitgangssituatie



Aanvankelijk was uitgegaan van bovenstaande scheetsituatie. Hierop was:

- de afstand van bebouwing tot de afgraving slechts 9 m;
- geen verscheid in bouwhoogte tussen voor- en achterbebouwing;
- 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.

### E. Verklaring plankaart

- DH detailhandel, bouwhoogte maximaal 6 meter. DoelLand is gevestigd binnen deze bestemming.
- B bedrijfstuubebouwen, bouwhoogte maximaal 6 meter. Binnen deze bestemming is Te Kelle gevestigd.
- dw-0 geen bedrijfs-dienstavonng toegestaan
- hba Huidge 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 WvO, 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 wijzigingsplan op basis van artikel 8.5 zodoende hiervoor is aangegeven.

Voorzietende procedures, een wijzigingsplan (in een 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.

### 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 bouwomgeving, zal C. worden de bouwomgeving op het gehele terrein verandert.

