

## Notitie 'Haafsweg 9 te Doetinchem'

d.d. 25 november 2021;

### Globale beoordeling ontwikkelingsmogelijkheden Haafsweg 9 te Doetinchem

- Aanleiding
- Bestaande situatie
- Planologische situatie
- Mogelijkheden planologisch regime
- Alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden

#### Aanleiding

Een melkveebedrijf, gelegen aan de Haafsweg 9 te Doetinchem staat te koop. Een mogelijke koper is de provincie Gelderland. Deze veehouderij heeft een groot deel van de gronden in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) liggen. Vooral deze gronden zijn voor natuur ontwikkeling van belang. Voor het erf met bebouwing zoekt men een passende oplossing. Zij wensen te vernemen wat de mogelijkheden zijn voor deze locatie. Naast dat de bestaande bedrijfsvoering mag worden doorgezet, is het ook gewenst om mogelijke andere ontwikkelingen te onderzoeken.

De navolgende beoordeling is een vluchtige analyse en momentopname, die niet de suggestie wil wekken dat deze uitputtend is. Er heeft evenmin bestuurlijke afstemming heeft plaatsgevonden. Een meer concrete vraag van de gewenste nieuwe ontwikkelingsrichting, zal desgewenst t.z.t. zorgvuldiger beoordeeld moeten worden.

#### Bestaande situatie

De locatie Haafsweg 9 te Doetinchem is gelegen aan de oostzijde van Doetinchem en ten zuiden van de Varsveldseweg. Ten zuiden van de locatie is natuurgebied De Zumpel gelegen en ten oosten ligt natuurgebied De Slangenburg. Voor het overige is het overwegend agrarisch gebied.

Op de locatie bevindt zich een melkveebedrijf met een nieuwe ligboxenstal van bouwjaar 2015. Bij het bedrijf bevindt zich ruim 70 hectare die grotendeels vanuit de huislocatie is te bereiken. De bedrijfsbebouwing biedt ruimte voor zo'n 200 melkkoeien en 120 stuks jongvee. Daarnaast is er een bedrijfswoning met ruime bijbehorende bouwwerken aanwezig. Tevens bevinden zich er een werktuigenberging, mestopslag, voeropslagen en andere bouwwerken.

#### Planologische situatie

De gronden bevinden zich binnen het functiegebied van de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020', welke op 8 juli 2021 is vastgesteld. Op onderstaande afbeeldingen zijn omliggende functie zichtbaar en eveneens de ligging van het 'bouwvlak'.



uitsneden functiekaart Beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020'

De gronden van de locatie hebben de functie 'Agrarisch' en er is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is er de aanduiding 'cultuurhistorie' opgenomen en is er sprake van archeologische verwachtingswaarden. Ook is de waarde 'natuur' voor deze gronden opgenomen en gelden de milieuzones 'natte landnatuur' en 'ammoniakbuffergebied'. Tevens is de locatie hoofdzakelijk gelegen binnen de vrijwaringszone 'molenbiotoop'. Tot slot geldt ook overige zone 'nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

In hoofdzaak volgt uit de beheersverordening dat een agrarisch gebruik van de gronden niet strijdig is. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Vanuit de archeologische verwachtingswaarde volgen onderzoeksverplichtingen bij bodemverstoringen. De voor waarde - natuur aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de vochtgebonden natuurwaarden. Vanuit de milieuzone – ammoniakbuffergebied is hervestiging van niet-grondgebonden veehouderij niet toegestaan. Vanuit de milieuzone – natte landnatuur geldt een aanvullende vergunningenplicht ter voorkomen van nadelige effecten op de natte landnatuur zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. De vrijwaringszone legt beperkingen op aan de bouwhoogte en zijn er daarnaast beperkingen voor nieuwe risicobronnen.

De bedrijfsvoering valt onder het Activiteitenbesluit, welke is gemeld op 8 oktober 2013. Op 18 maart 2015 is een gewijzigde inrichting gemeld. Uit de meldingen blijkt dat er ten hoogste de volgende dieren mogen worden gehuisvest;

- 158 melk- en kalfkoeien (A1.9.1)	à 6,0 kg NH <sub>3</sub>	948 kg NH <sub>3</sub>
- 40 melk- en kalfkoeien (A1.100.1)	à 11,8 kg NH <sub>3</sub>	472 kg NH <sub>3</sub>
- 124 vrouwelijk jongvee (A3)	à 4,1 kg NH <sub>3</sub>	508 kg NH <sub>3</sub>
- 1 fokstier (A7)	à 6,2 kg NH <sub>3</sub>	6 kg NH <sub>3</sub>
- 2 volwassen paarden (K1)	à 5,0 kg NH <sub>3</sub>	10 kg NH <sub>3</sub>
		1.944 kg NH <sub>3</sub>

Voor de inrichting is eveneens een Natuurvergunning voor deze dieren aantallen verleend.

Naast de locatie zelf, maken ook de bijbehorende landbouwgronden onderdeel uit van hetgeen te koop wordt aangeboden. Gronden buiten het bouwvlak mogen hoofdzakelijk voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Een deel heeft de hoofdbestemming 'Natuur'. Op de exacte begrenzing heeft overigens geen beoordeling plaatsgevonden. Deze gronden maken deels ook deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO) zoals aangewezen in de provinciale omgevingsverordening.



Uitsnede verkoopbrochure Haafsweg 9



Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland

### **Mogelijkheden planologisch regime**

Op grond van de vigerende ruimtelijke plannen is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan; een agrarisch bedrijf waarbij de bedrijfsvoering geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf. Indien het een grondgebonden veehouderij betreft dan dient het een agrarisch bedrijf te zijn dat is gericht op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50% afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken. Hieronder kan worden verstaan een melkveebedrijf met voldoende (aansluitende) gronden. Een melkveebedrijf dat hoofdzakelijk het veevoer van andere bedrijven betreft, wordt als strijdig met het ruimtelijk regime aangemerkt. Dit geldt evenzo voor een paardenhouderij dat het voer hoofdzakelijk van elders betreft. Vanwege de ligging binnen een amoniakbuffergebied moet een ontwikkeling naar een niet-grondgebonden veehouderij als niet gewenst / niet mogelijk worden geacht.

### *Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021*

Specifieke ontwikkelingen die niet passen binnen de mogelijkheden van de beheersverordening kunnen alsnog mogelijk worden gemaakt op grond van de voorwaarden zoals opgenomen in het Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021. Ontwikkelingen die hierin zijn genoemd is bijvoorbeeld het toevoegen van een nevenactiviteit aan deze locatie. Maar ook de omvorming naar een niet-agrarisch bedrijf kan onder voorwaarden plaatsvinden. Op voorhand is het niet mogelijk om te benoemen welke ontwikkelingen mogelijk zouden zijn. Dit is vooral afhankelijk van de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling.

### **Alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden**

#### *Vervangende woningbouw*

De gemeente kent een regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. Bij sloop van alle bedrijfsgebouwen (behoudens die met cultuurhistorische waarde) mag er ter compensatie van sloopkosten, woningbouw plaatsvinden. De gemeente heeft hiervoor de notitie 'Wonen landelijk gebied' vastgesteld. Op het perceel is vermoedelijk meer dan 3.500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Ter compensatie en onder voorwaarden zouden maximaal twee woongebouwen van 1500 m<sup>3</sup> met elk twee woningen van 750 m<sup>3</sup> mogen worden gerealiseerd. De haalbaarheid zal bij een concreet verzoek nader moeten worden beoordeeld.

#### *Herontwikkeling locatie*

Een ontwikkeling naar een andere bestemming is, behoudens naar een niet-grondgebonden veehouderij, op voorhand niet uitgesloten. Het dient wel een ontwikkeling te zijn die naar aard en omvang passend is bij de omgeving en andere doelstellingen, en ook andere belangen / bestaande rechten niet aantast. Bij voorkeur is het een ontwikkeling die een aanvulling is op de bestaande gebiedskenmerken.

#### **Bijlagen:**

- Planologisch kader Landelijk gebied – 2021
- Notitie Wonen Landelijk gebied Gemeente Doetinchem