

Ruimtelijke onderbouwing
Vestiging Slingeland Dierenartsen
op het perceel Guldenweg 3
op Bedrijventerrein Hofskamp-Oost
te Varsseveld

	
Behoort bij beschikking	
datum:	07-02-2017
nr:	W-2016-0572
	
Eugène Heukshorst	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	



Slingeland Dierenartsen is een gezamenlijke dierenartsenpraktijk met hoofdlocaties in Silvolde, Aalten en Westendorp en dependances in Uft, Dinxperlo en Varsseveld. Het telt een uitgebreid team van 17 dierenartsen, 21 paraveterinair en nog een aantal ondersteunende personeelsleden. De hoofdvestiging in Silvolde is gevestigd in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw in de bouwde kom van Silvolde, die in Westendorp in een voormalig KI station in het buitengebied en de hoofdlocatie in Aalten is gevestigd op het Bedrijventerrein 't Broek.



De dierenartsenpraktijk richt zich uit praktijkmatige overwegingen op concentratie in één centraal binnen het werkgebied gelegen nieuwe praktijkvestiging, waarin alle praktijkvoorzieningen en ondersteunde diensten kunnen worden samengebracht.

De beoogde nieuwbouwlocatie is gelegen op het Bedrijventerrein Hofskamp-Oost te Varsseveld en beantwoordt aan de daaraan gestelde criteria van optimale ontsluiting en bereikbaarheid, zichtbaarheid, representativiteit, passende ligging en omgevingsfactoren. Het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie B, nr. 7248, ligt aan de buitenrand aan de westzijde van het bedrijventerrein. Het is gelegen tussen de percelen Guldenweg 1 en Guldenweg 7, is tot dusver onbebouwd en heeft een oppervlakte van 6200 m².



Het ter linkerzijde belendende perceel Guldenweg 1 herbergt een sportschool en een showroom, op het perceel Guldenweg 7 ter rechterzijde is een handelsbedrijf in sierbestrating, tuinkassen en blokhutten gevestigd en het tegenovergelegen bedrijf Breukelaarweg 35, de Fa. Waterkracht, doet in reinigingsapparatuur.



Het perceel heeft krachtens het Bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010, vastgesteld op 23 juni 2011 de bestemming Bedrijventerrein, i.c. bestemd voor bedrijf tot en met bedrijfscategorie 3.1, d.w.z. bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein en voor perifere detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer".



In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn weliswaar dienstverlenende bedrijven opgenomen, maar is niet specifiek voorzien in vestiging van een dierenartsenpraktijk. Voor het onderhavige perceel is door de eigenaar geruime tijd gekoerst op vestiging van een perifere detailhandel, met name een bouwmarkt of soortgelijke vestiging, maar dat heeft jarenlang geen invulling kunnen vinden. De vestiging van een dierenartsenpraktijk past zowel in ruimtelijke als in milieutechnische zin bij uitstek op deze locatie. Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de Omgevingsdienst Achterhoek, die

daarop d.d. 21 oktober 2016 heeft aangegeven dat de activiteit milieu in deze niet aan de orde is. Het voorliggende bouwplan beantwoordt verder qua maatvoeringen, situering etc. volledig aan het bestemmingsplan en is tevens op 1 september 2016 positief beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap.

De enige afwijking van het bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010, waarvoor toepassing wordt gegeven aan de onderhavige omgevingsvergunningsprocedure tot buitenplanse afwijking op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, betreft aldus het niet voorkomen van een dierenartsenpraktijk op de van het geldende bestemmingsplan Kom Varsseveld deeluitmakende Bedrijvenlijst.

Tegen deze achtergrond beperkt deze ruimtelijke onderbouwing zich tot het vorenstaande met voor het overige een verwijzing naar voornoemd vigerend bestemmingsplan Kom Varsseveld.

