

Datum : 7 februari 2023

Aan de gemeenteraad van Gennepe

Zaaknummer : 630813

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum"

Geachte raad,

Op de locaties Biezendijk 4 en 6 te Ottersum wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. In ruil daarvoor worden beide voormalige agrarische bedrijven herbestemd naar een woonbestemming waarbij op de locatie Biezendijk 4, 2 extra burgerwoningen worden toegevoegd. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum" heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

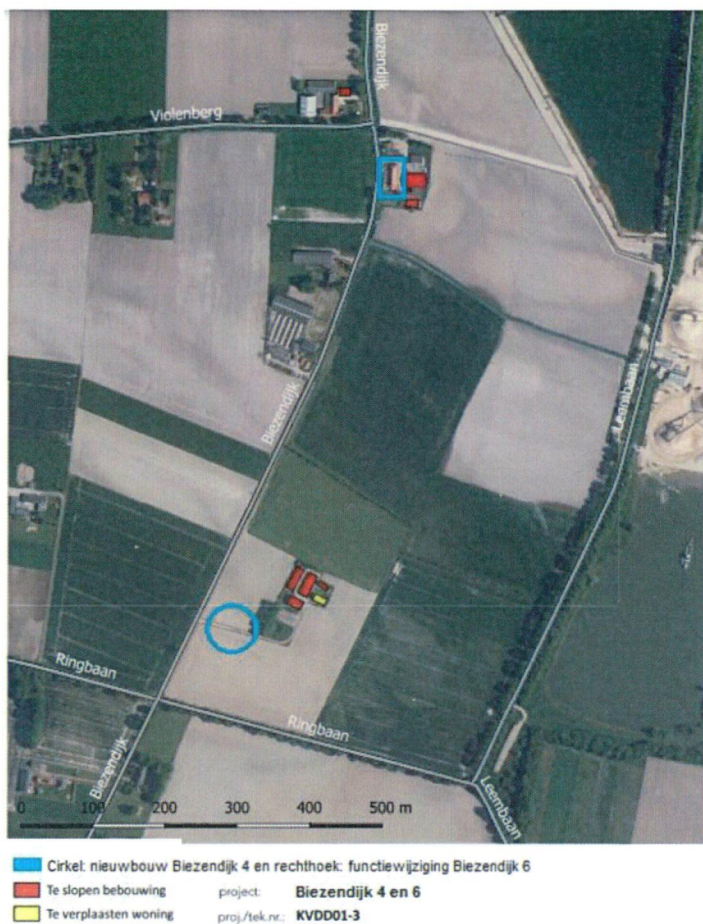
1. Dat voor de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijven naar een woonbestemming géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Overeenkomstig het gestelde onder de kop 'Zienswijze' in dit voorstel de zienswijze te beoordelen;
3. Het bestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22141BIEZ46BUI-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP22141BIEZ46BUI.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Plan

In het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen juridisch-planologisch vastgelegd:

- * Biezendijk 4. Na sloop van alle agrarische bebouwing (circa 1230 m²) realiseert initiatiefnemer een volledig nieuw erf met 3 burgerwoningen. Per saldo komen er 2 woningen bij. Het agrarische bouwvlak komt te vervallen en het erf met burgerwoningen krijgt een woonbestemming.
- * Biezendijk 6. Het wijzigen van de bestemming van de voormalige boerderij naar een burgerwoning met bedrijf aan huis. Sloop van circa 800 m² voormalige agrarische bebouwing.
- * Violenberg 2. Sloop van ca 150 m² voormalige agrarische bebouwing.



Omgevingsvisie en Pilot VAB

De Omgevingsvisie zet in op duurzame ontwikkeling van voormalige agrarische bedrijven met aandacht voor leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing. Op basis van de Pilot VAB kan deze duurzame ontwikkeling verder worden vormgegeven door sloop van de voormalige agrarische bebouwing in ruil voor het bouwen van woningen.

Met voorliggend plan wordt zowel landschappelijk als stedenbouwkundig een forse kwaliteitswinst behaald. Er wordt meer dan 2.000 m² aan agrarische bebouwing gesloopt en daarna worden er op kwalitatief goede wijze nieuwe woningen gebouwd.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 december 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend, afkomstig van Rijkswaterstaat.



Naast een al in het plan opgenomen vergunningplicht voor het bouwactiviteiten in het bergend rivierbed, wil Rijkswaterstaat een vergunningplicht toegevoegd zien aan de planregels voor aanlegactiviteiten (zgn. aanlegvergunningstelsel).

Een aanlegvergunningstelsel hoort volgens ons niet thuis in de dubbelbestemming Waterstaat-Bergend regime. Een aanlegvergunningstelsel in deze dubbelbestemming dient uitsluitend een sectoraal belang. Dit sectoraal belang wordt al volledig beschermd in (het vergunningstelsel van) de Waterwet en het Waterbesluit in combinatie met de Beleidslijn grote rivieren. Er is geen aanvullend ruimtelijk belang dat hiermee gediend wordt. Daarnaast leidt een dergelijk overbodig vergunningstelsel tot onwenselijke en onnodige druk op het gemeentelijk ambtelijk apparaat en leidt het tot onnodige administratieve en financiële lasten voor onze inwoners. De waterbelangen zijn voldoende geborgd in dit plan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Zoals ook in paragraaf 4.1 van de toelichting is gemotiveerd, zijn er naar aanleiding van voorliggend plan geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Er is immers sprake van het saneren van 2 voormalige agrarische bedrijven. Conclusie is dat geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Daarom wordt voorgesteld om te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is moet uw raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij expliciet aan u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend bestemmingsplan worden de sloop van voormalige agrarische bebouwing en de realisatie van nieuwe woningen, die zowel kwalitatief als kwantitatief voorzien in de woonbehoefte binnen onze gemeente, mogelijk gemaakt.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Er heeft wettelijk (voor)overleg plaats gevonden waarbij het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en



Waterschap Limburg. Rijkswaterstaat heeft een zienswijze ingediend zoals hierboven omschreven.

Daarnaast heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met diverse omwonenden, waarbij in persoonlijke gesprekken de plannen zijn toegelicht.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Maas- en Niersbode en is het te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij een spoedeisend belang kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten en eventuele planschade.

UITVOERING EN VERVOLG

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van 6 weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking of – als er beroep wordt ingesteld- volgt de beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De waarnemend secretaris,



Ad de Kroon

De burgemeester,



Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-raadsbesluit
2. Toelichting bestemmingsplan
3. Bijlage 1 bij Toelichting: Landschappelijke inpassing
4. Bijlage 2 bij Toelichting: Beeldkwaliteitskader
5. Bijlage 3a bij Toelichting: Bodemonderzoek Biezendijk 4 bestaand erf



6. Bijlage 3b bij Toelichting: Bodemonderzoek Biezendijk 4 nieuw erf
7. Bijlage 3c bij Toelichting: Verkennend bodemonderzoek Biezendijk 6
8. Bijlage 4 bij Toelichting: Quick scan flora en fauna
9. Bijlage 5 bij Toelichting: Explosievenonderzoek
10. Bijlage 6 bij Toelichting: Te slopen bebouwing
11. Bijlage 7 bij Toelichting: Aerijsberekening
12. Regels bestemmingsplan
13. Bijlage 1 bij Regels: Lijst van bedrijfsactiviteiten
14. Bijlage 2 bij Regels: Te slopen bebouwing
15. Bijlage 3 bij Regels: Inrichtingsplan nieuwe erf (Biezendijk 4)
16. Bijlage 4 bij Regels: Vergunning stadstuin
17. Verbeelding 1 bestemmingsplan (Biezendijk 4)
18. Verbeelding 2 bestemmingsplan (Biezendijk 6)

Zaaknummer : 630813
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum"

De gemeenteraad van Gennep,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 7 februari 2023;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 27 februari 2023;
- gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. dat voor de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijven naar een woonbestemming géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. overeenkomstig het gestelde onder de kop 'Zienswijze' in dit voorstel de zienswijze te beoordelen;
3. het bestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22141BIEZ46BUI-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP22141BIEZ46BUI.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 13 maart 2023.

De raad voornoemd,
De griffier,


Jos van der Knaap

De voorzitter,


Hans Teunissen