

Datum : 30 november 2023

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 701505

Status : Openbaar

Gemeenteraad : nvt

Onderwerp : Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan Dribergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide

SAMENVATTING

Op 31 januari 2023 besloot uw college in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een voormalig nertsenhouder voor de sanering van de intensieve veehouderij, de bouw van twee woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, inclusief behoud van enkele bestaande bedrijfsbebouwing als bijgebouwen. Initiatiefnemer heeft vervolgens het ontwerpbestemmingsplan Dribergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide laten opstellen. Dit voorstel gaat over de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan.

VOORSTEL

Het college besluit:
het ontwerpbestemmingsplan “Dribergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide” ter inzage te leggen.

BESLUIT

Datum : 05-12-2023

Het college besluit

het ontwerpbestemmingsplan “Dribergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide” ter inzage te leggen.

AANLEIDING

Op 31 januari 2023 besloot uw college in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een voormalig nertsenhouder voor de sanering van de intensieve veehouderij, de bouw van twee woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, inclusief behoud van enkele bestaande bedrijfsbebouwing als bijgebouwen. Initiatiefnemer heeft vervolgens het ontwerpbestemmingsplan Dribergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide laten opstellen.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Wet ruimtelijke ordening
- Omgevingsvisie Gennep 'Samen maken we Gennep' (2019)
- Bestemmingsplan Buitengebied Gennep, geconsolideerde versie (2016)
- Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (2022)

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor: het ontwerpbestemmingsplan "Dribergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide" ter inzage te leggen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Algemeen

Initiatiefnemer heeft de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen gestaakt en wil circa 3583 m² bebouwing slopen. Hierdoor kan initiatiefnemer op basis van de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing aanspraak maken op de bouw van 2 woningen.

Milieu, natuur en landschap

De bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij en sloop in combinatie met de bouw van twee woningen is een goede ontwikkeling ten aanzien van milieu, natuur en landschap. Behouden blijven de bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een burgerwoning en enkele bestaande bedrijfsgebouwen als bijgebouwen. Omdat op zich al voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst met de sloop van bebouwing wordt geboekt, kan deze bebouwing in stand blijven. Bij dit standpunt is ook betrokken de sociaaleconomische positie waarin de voormalige pelsdierhouders in onze gemeente zijn komen te verkeren als het gevolg van het vervroegde verbod op het houden van pelsdieren. De gronden zullen worden heringericht volgens een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan.



Fasering

Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd. In fase 1 worden de sheds en de mestlo gesaneerd. Op de plaats waar nu de sheds staan wordt dan de eerste nieuwe woning gerealiseerd. De tweede fase bestaat uit de verkleining van de twee oostelijke loodsen. Realisatie van de woning aan de Langehorst kan pas plaatsvinden na de verkleining van de loodsen. De keuze om het plan te splitsen is economisch van aard. Aangezien de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen abrupt tot een einde zijn gekomen, wenst de initiatiefnemer in fase 1 nog inkomsten te genereren door gebruik van de bestaande twee oostelijke loodsen.

Principebesluit

Het ontwerpbestemmingsplan is een logisch vervolg op het principeverzoek van uw college. Het is de juridische uitwerking van het principebesluit. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingsvisie en de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend, wat in een latere fase tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan leiden. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer, wat is opgenomen in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is afgesloten.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Wanneer dit bestemmingsplan is vastgesteld, is herbouw van een intensieve veehouderij uitgesloten. Door de bedrijfsbeëindiging wordt milieuwinst geboekt en verdwijnt een grote oppervlakte aan overtollige bebouwing in het buitengebied. Deze ontwikkeling heeft een positieve ontwikkeling op de gezondheid en buitengebiedbeleving van de inwoners.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden met de provincie Limburg. Dit vooroverleg heeft geen bijzonderheden opgeleverd. Wettelijk vooroverleg heeft ook plaatsgevonden met Rijkswaterstaat, waarbij is aangegeven dat in het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze het verlies aan bergend vermogen wordt gecompenseerd. Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gesteld van de geplande ontwikkeling via een omgevingsdialoog.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt op wettelijk verplichte wijze bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad, in het huis-aan-huisblad de Maas- en Niersbode, de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE ASPECTEN



Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd binnen welke termijn eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kan indienen.

FINANCIËN

Initiatiefnemer is de gebruikelijke kosten verschuldigd voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan dat door en op kosten van initiatiefnemer is opgesteld, is gereed om in procedure gebracht te worden.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De ambtelijke begeleiding van de bestemmingsplanprocedure past binnen de beschikbare capaciteit.

UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na afloop van de inzagetermijn worden ingekomen zienswijzen beantwoord en wordt gezien of het bestemmingsplan aanpassing behoeft. Daarna wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

BIJLAGEN

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan “Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide”
2. Regels ontwerpbestemmingsplan “Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide”
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan “Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide”
4. Landschappelijke inpassing ontwerpbestemmingsplan “Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide”