

Datum : 2 augustus 2022

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 575350

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Nieuw Erf 15 Heijen

Geachte raad,

Het bestemmingsplan 'Nieuw Erf 15 Heijen' ziet op de herontwikkeling van een voormalige boerderij aan het Nieuw Erf 15 in Heijen. De opstallen zullen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie en er komt een horecaterras en een brocante verkooppunt. De bedrijfswoning krijgt een burgerwoonbestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het waterschap heeft met dit plan ingestemd. Van de overige overleginstanties is geen reactie ontvangen. Het bestemmingsplan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Nieuw Erf 15 Heijen' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22127NWEERF15HEI-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o-NL.IMRO.0907.BP22127NWEERF15HEI-VA01.dwg., digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Aanleiding/toelichting plan

In 2013 en 2016 zijn al twee omgevingsvergunningen verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten aanzien van het realiseren van verblijfsrecreatie, waaronder 25 kampeerplaatsen en een terras voor lichte horeca.

In 2021 heeft het perceel nieuwe eigenaren gekregen. Zij willen de verblijfsrecreatie in gewijzigde vorm voort zetten. Ze streven naar seizoenafhankelijke verblijfsreactie in een wat luxer segment. De kampeerplaatsen worden geschrapt. De gastenverblijven en appartementen komen in de voormalige agrarische gebouwen. De drie recreatiewoningen ("tiny houses", max. 50 m²) komen op het voormalig kampeerterrein te staan. In een schuur komt een brocanteverkooppunt. Het bestaande terras voor lichte horeca wordt in het plan voortgezet.



Toets omgevingsvisie

Het plan past binnen de kaders van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie voorziet in een versterking van de verblijfsrecreatie in dit deel van de gemeente. Pluspunt is verder dat de agrarische opstallen behouden kunnen blijven door middel van een nieuwe functie.

De omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met mogelijkheden voor recreatie en toerisme is dan ook een goede ontwikkeling.

Vanwege de extra aandacht voor de landschappelijke inpassing voldoet het plan aan de eisen van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

Procedure

Geen zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken, tot en met 10 juli 2022, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ambtshalve overlegreactie

Het waterschap heeft met het plan ingestemd. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers 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. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is ook geen sprake van een gewijzigde vaststelling, waardoor het risico dat beroep wordt ingesteld klein is.
- Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers zoals ook opgenomen in de met initiatiefnemers gesloten anterieure overeenkomst.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Wanneer dit bestemmingsplan is vastgesteld krijgt de verblijfsrecreatie in Heijen een impuls. Inwoners kunnen van het terras gebruik maken. Dit vergroot de recreatieve beleving van het buitengebied.



EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan diverse belanghebbende instanties zoals Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Het waterschap heeft met het plan ingestemd. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Maas- en Niersbode en is 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

Het bestemmingsplan wordt na 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 secretaris,

De burgemeester,

Jacqueline Nijland

Hans Teunissen

BIJLAGEN

A1 Concept-raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw Erf 15'

A2 bestemmingsplan met bijlagen 'Nieuw Erf 15'