

Datum : november 2022

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 588794

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum"

SAMENVATTING

Op 14 december 2021 heeft uw college besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing op de locaties Biezendijk 4 en 6 en Violenberg 2 te Ottersum. In ruil daarvoor worden Biezendijk 4 en 6 herbestemd naar een woonbestemming. Op Biezendijk 4 worden 2 extra burgerwoningen toegevoegd. Op Biezendijk 6 is geen sprake van nieuwbouw maar van functiewijziging naar wonen.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is door initiatiefnemer voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld welke nu gereed is om in procedure te brengen.

VOORSTEL

Het college besluit

Het ontwerpbestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum" ter inzage te leggen.

BESLUIT

Datum : 15 november 2022

Het college besluit

Het ontwerpbestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum" ter inzage te leggen.

AANLEIDING

Naar aanleiding van uw principebesluit van 14 december 2021 heeft initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt en voorliggend ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken laten opstellen. Dit ontwerpbestemmingsplan is gereed om in procedure gebracht te worden.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Principebesluit 14 december 2021 (Djuma 532795)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Omgevingsvisie "Samen maken we Gennep"
- Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (verder: Pilot VAB)
- Bestemmingsplan Buitengebied

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

Het ontwerpbestemmingsplan "Biezendijk 4 en 6 Ottersum" ter inzage te leggen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Plan

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 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.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Ondanks dat het in deze fase van de bestemmingsplanprocedure geen formeel beslispoint is voor uw college, is nu al beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. 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. Formeel is de gemeenteraad bevoegd gezag. Daarom wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad voorgesteld om het besluit hierover te nemen.

Procedure

In het voorliggende bestemmingsplan heeft initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt met in achtname van de eerder gestelde voorwaarden bij het principebesluit. Het is nu gereed om in procedure te brengen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend hetgeen 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, zoals ook wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer wordt gesloten.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend bestemmingsplan wordt 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

Gezien de aard en omvang van dit bestemmingsplan is besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Wel vindt er wettelijk (voor)overleg plaats waarbij het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Het plan is overigens ook al uitgebreid toegelicht aan Provincie Limburg.

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

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt op wettelijk verplichte wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huisblad Maas en Niersbode. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ook digitaal te raadplegen op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegd binnen welke termijn eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kan indienen.

FINANCIËN

De ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden in de met initiatiefnemer te



sluiten anterieure overeenkomst opgenomen. In deze overeenkomst worden ook de afspraken over de te slopen bebouwing in het kader van het VAB-beleid, verder vastgesteld.

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 inzage termijn worden ingekomen zienswijzen beantwoord en wordt bezien of het bestemmingsplan aangepast wordt. Daarna wordt het ter vaststelling aangeboden aan de raad.

BIJLAGEN

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