

Gemeente Gennepe
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9003
6590 HD GENNEPE

Per e-mail : **ynskemaas@hotmail.nl**

Ons kenmerk : 2007/102/ROS-01
Datum : 4 mei 2022
Uw kenmerk : -
Behandeld door : Roman Schumacher
Telefoonnummer : 06 53 24 57 08
Gecontroleerd door : Joost Welmers
Betreft : **Motivering ontwikkeling Baasestraat 6 te Ottersum**

Geachte college van Burgemeester en Wethouders,

De heer Kamps, initiatiefnemer van voorliggende vraag, heeft recentelijk het perceel met daarop een woning en een grote (voormalige) kippenschuur aan de Baasestraat 6 te Ottersum, gemeente Gennepe, aangekocht. De initiatiefnemer beoogt de bestaande vervallen schuur te en deels ten behoeve van een hoveniersbedrijf te gebruiken (bedrijf aan huis), deels ten behoeve van eigen opslag. De beoogde bedrijfsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de (bestaande) woning.

Om de beoogde ontwikkeling op het perceel aan de Baasestraat 6 te Ottersum mogelijk te maken is onderhavige beknopte motivering opgesteld. Om de bedoelingen van het plan te duiden en aan te geven waarin en op welke wijze we mogelijkheden zien om het plan te kunnen realiseren is onderhavige (beknopte) ruimtelijke motivering opgesteld waar in hoofdlijnen wordt ingegaan op de relevante planologische aspecten.

Gesteld wordt dat er sprake is van een kansrijke bloei van het hoveniersbedrijf (ondergeschikt aan de woning) ter plaatse van de Baasestraat 6 te Ottersum. Hiervoor dient wel de bestaande schuur herbouwd te worden. Verzocht wordt om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan en herbouw van de schuur mogelijk te maken. Inzichtelijk is gemaakt dat de ontwikkeling in principe passend is binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Aangezien het planvoornemen niet past binnen het bestemmingsplan, is buitenplans maatwerk benodigd.



Luchtfoto van de locatie, perceel locatie blauw omlijnd

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds enkele jaren geleden beëindigd. Er wordt beoogd om een deel van de nieuwe schuur te gebruiken te behoeve van de opslag voor het hoveniersbedrijf van de heer Kamps. De schuur zal tevens deels ten behoeve van opslag (van privé-goederen) in gebruik worden genomen. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep', geconsolideerd op 28 januari 2016 heeft de locatie de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt het hoveniersbedrijf als een aan huis verbonden beroep, danwel middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid als aan huis verbonden bedrijf, in beginsel mogelijk geacht, zoals overeengekomen in het mailcontact met mevrouw Smithuis. Onderhavige vraag heeft daarmee overwegende betrekking op de herbouw van de schuur zoals de initiatiefnemer beogen.

Gebiedsanalyse:

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Gennep, ten noordoosten van de kern Ottersum. Het plangebied betreft het kadastrale perceel gemeente Ottersum, sectie E, nummer 3081. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 6482 m². Het plangebied bevat in de huidige situatie een woning met een schuur (voormalige kippenstal) en is deels verhard. De bestaande woning heeft een oppervlakte van circa 120 m². De schuur heeft een oppervlakte van circa 375 m². Naast de bebouwing zijn enkele bomen gelegen. De rest van het perceel bestaat uit enkele verhardingen (oprit) en gras c.q. tuin.



Luchtfoto van de bebouwing

Het plangebied is op basis van het gemeentelijk en provinciaal beleid gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep. Er zijn, zoals opgenomen binnen het vigerend bestemmingsplan, in de directe omgeving van het plangebied voornamelijk woningen gelegen, alsmede enkele veehouderijen, agrarische bedrijven.

Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied tezamen met omringende agrarische bedrijven en enkele veehouderijen lijkt het planvoornemen (ondergeschikt hoveniersbedrijf in de bestaande schuur) te passen binnen de directe omgeving van het plangebied.

Bestemmingsplan:

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is de 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)', van de gemeente Gennep, geconsolideerd op 28 januari 2016. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' (artikel 23). Binnen de bestemming wonen zijn woonfuncties toegelaten alsmede bijbehorende gebouwen, tuinen, erven, etc. waaronder aan huis verbonden beroepen. Voorts heeft het plangebied de bestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hiervoor geldt dat, voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter, een archeologisch rapport dient te worden opgesteld. Tot slot heeft de locatie binnen het bestemmingsplan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – extra bijgebouwen' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Met betrekking tot de bouwaanduiding 'extra bijgebouwen' geldt dat in het vigerend bestemmingsplan onder artikel 23.2.2 de oppervlakte van bijhorende bijgebouwen van de Baasestraat 6 te Ottersum maximaal 350 m² mag bedragen. Ook is vermeld in dit artikel dat bij sloop, herbouw of verbouw artikel 23.3.1 (sloopregeling) van toepassing is. In artikel 23.5.1 is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het (onder voorwaarden) toestaan van een bedrijf aan huis.



Bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd.

Artikel 23.3.1 betreft regels omtrent onder andere de sloopregeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Deze regeling stelt dat ten behoeve van vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken bij percelen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bijgebouwen' bij oppervlaktes tussen 0 – 300 m², herbouw van 60% van de gesloopte oppervlakte toegestaan is, en bij oppervlaktes groter dan 300 m², 40% van de gesloopte oppervlakte toegestaan is. De initiatiefnemers beogen de bestaande schuur te verbouwen. Vergelijking met de bestaande situatie. De verbouwingswerkzaamheden van de schuur zijn dermate ingrijpend dat geen sprake is van renovatie, maar dat moet worden gesproken van herbouw. Weliswaar op exact dezelfde positie.

Initiatiefnemer beoogt, zoals benoemd, voor de toekomstig, gerenoveerde schuur dezelfde oppervlakte als de bestaande schuur te gebruiken (immers wordt enkel beoogd de bestaande schuur te renoveren). Daarmee kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkmogelijkheden van de gebruiksregels binnen het vigerend bestemmingsplan. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is derhalve de beoogde herbouw van de schuur niet mogelijk terwijl vanuit het beoogde gebruik (tevens voor het hoveniersbedrijf) noodzakelijk is.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg:

De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden,

belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes, op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt. De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050. Hierin wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en de balans gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving.

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg gaat over onderwerpen zoals wonen, leefomgeving, veiligheid, gezondheid, cultuur, sport, erfgoed, economie, werklocaties, mobiliteit, energie, land- tuinbouw, water, natuur, landschap, bodem en ondergrond.

De gezamenlijke aanpak, tussen vakgebieden en verschillende actoren is een belangrijk onderdeel in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Er is veel tijd en energie gestoken in het stellen van gezamenlijke diagnoses, het formuleren van gezamenlijke ambities en opgaven en het vinden van een gezamenlijke aanpak.

Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. De regiovisie Noord- en Midden Limburg is verder uitgewerkt op de regiokaart. De projectlocatie is zoals op onderstaand figuur is af te lezen, gelegen in de regio Noord-Limburg in het landelijk gebied. Noord- en Midden-Limburg kennen deels vergelijkbare opgaven in gebieden die zich uitstrekken over beide regio's heen.



Provinciale Omgevingsvisie Limburg, Noord- en midden Limburg regiokaart.

Noord-Limburg

In de kop van Noord-Limburg sluiten de Maasduinengemeenten, met als belangrijkste kernen Gennep en Nieuw Bergen, aan bij de op (be)leefkwaliteit gerichte Noord-Zuid-as. De focus ligt hier op het unieke, natuurlijke karakter van het gebied, maar ook op wonen en recreëren.

De karakteristiek van de Maas en de Peel (zoals beschreven in het door de regio vastgestelde regionaal ruimtelijk kwaliteitskader) geeft richting en ruimte om ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij wordt aangesloten op het Limburgse principe 'zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden boven- en ondergronds'. Het samenspel tussen de ambities uit het regionale beleid, het toekomstperspectief van de locatie en het ontwikkelingsperspectief van de omgeving spelen hierbij een rol. Het gaat niet alleen om het behouden en versterken van kwaliteit, maar ook om het toevoegen van kwaliteit aan de verschillende transitie-opgaven waar de regio voor staat: 'sterker maken wat al sterk is' en 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek'.

In de bestaande situatie is er sprake van een (enigszins vervallen) kippenschuur. Het hoveniersbedrijf heeft een verdere afwisseling in het buitengebied van de gemeente Gennep, tezamen met de omliggende agrarische bedrijven en intensieve veehouderijen. Hiermee wordt enerzijds de landschapskwaliteit versterkt door de vernieuwing van de vervallen bedrijfsbebouwing, anderzijds wordt een kwaliteitsimpuls gegeven doordat de leegstaande bebouwing op een zinnige wijze in gebruik wordt genomen. Het planvoornemen sluit in hoofdlijnen aan bij de uitgangspunten zoals gesteld in de Omgevingsvisie Limburg.

De omgevingsvisie van de gemeente Gennep sluit hierbij aan. "werken aan een positief vestigingsklimaat voor ondernemers in de Gemeente met daarbij speciaal aandacht voor jonge ondernemers'.

De Regiovisie Noord-Limburg 2040 beschrijft de centrale ambitie van de acht gemeenten om de gezondste regio van Nederland te worden. Kern van deze ambitie is een gezonde balans tussen economische activiteiten, het sociaal-maatschappelijk ecosysteem en de kwaliteit van de leefomgeving. Voor deze Omgevingsvisie zijn de zes pijlers uit de Regiovisie als regionale opgave genomen. De pijlers 'gezond zijn en gezond blijven' en 'gezonde leefomgeving' zijn vanwege hun overlap zijn samengevoegd tot de opgave 'vitale en gezonde bewoners en hun leefomgeving':

- Ondernemen & Innoveren (gezond ondernemen en gezonde arbeidsmarkt);
- Toerisme & Leisure (gezond leven);
- Vitale en gezonde bewoners en hun leefomgeving;
- Mobiliteit & Logistiek (gezond verbinden);
- Energie & Klimaat (gezond leefklimaat).

Hieronder wordt ingezoomd op de pijlers Ondernemen & Innoveren, vitale en gezonde bewoners en hun leefomgeving, Energie & Klimaat.

Opgave 1: Ondernemen & Innoveren

Bij de doorontwikkeling van de locatie wordt aandacht besteed aan de volgende zaken:

De ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Vergrijzing, het groeiend gebrek aan vakmensen, de instabiele flexibele schil van short stay internationale werknemers, de grote concurrentie op de arbeidsmarkt voor (hoog)opgeleid personeel en groeiende sectoren, zoals de zorg en het onderwijs. Er wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van het

arbeidspotentieel en rusten het arbeidspotentieel via (bij)scholing uit voor de specifieke behoeften van onze regionale economie.

Daarnaast wordt gezocht naar de balans tussen gezondheid, welzijn en het welbevinden van mens, dier en plan. Maar ook de voetafdruk van intensieve logistiek en intensieve land- en tuinbouw, zoals beschreven in het overkoepelende verhaal voor Noord- en Midden-Limburg.

Hiermee wordt voorkomen dat Noord-Limburg enkel een 'werkplaats' wordt waar slechts kale productie of distributie wordt gefaciliteerd. Winsten van productie en distributie en lonen worden geïnvesteerd en uitgegeven ten behoeve van een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefklimaat. Hierbij is een jong hoveniersbedrijf een meerwaarde voor het landelijke gebied van Noord-Limburg, waarbij het een product levert van tuinen waarbij aangehaakt wordt bij pijlers zoals groen, waterberging, klimaat en leefbaarheid.

Opgave 3: Vitale en gezonde bewoners en hun leefomgeving

Een prettige woon- en leefomgeving die ook een actieve en gezonde levenswijze stimuleert. De kracht van de regio met haar afwisselende landschappen, rust en ruimte biedt hierbij perspectief. Daarnaast heeft deze regio vitale en zelforganiserende gemeenschappen van inwoners, bedrijven, organisaties en verenigingen, waarop verder kan worden gebouwd. De vestiging van een jong hoveniersbedrijf sluit aan op deze opgave.

Opgave 5: Energie & Klimaat

Nederland streeft naar een volledig duurzame energievoorziening in 2050, die tevens betrouwbaar, leveringszeker, veilig en betaalbaar is. Noord-Limburg moet naar rato een bijdrage leveren. Het realiseren van de doelstellingen van de 'sectortafel' 'Elektriciteit' in het Klimaatakkoord ten aanzien van duurzame elektriciteitsproductie op land voor 2030, ligt in eerste instantie bij de RES-regio's, (waaronder de RES-regio Noord- en Midden-Limburg).

Met al deze opgaven en doelen houdt Tom Kamps rekening. Een jong hoveniersbedrijf wat nadenkt over de toekomst. Denk hierbij aan meer biodiversiteit, waterberging, aangenaam maken van de leefomgeving. Maar ook het opleiden van stagiaires om zo de nieuwe jeugd op te leiden en te voorzien van stageplaatsen.

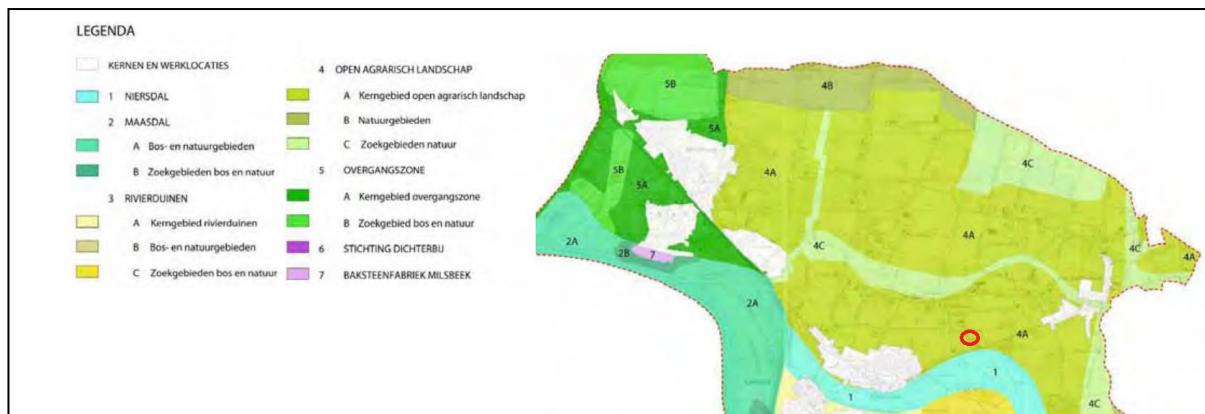
Planvoornemen

In de bestaande situatie is er sprake van een (enigszins vervallen) kippenschuur. Het hoveniersbedrijf wat beoogd wordt is niet onder een agrarisch bedrijf te scharen, gezien de desbetreffende bedrijfsmatige activiteiten niet noodzakelijkerwijs dient plaats te vinden / zich te vestigen in het buitengebied. Wel wordt aangesloten op doelen uit de Omgevingsvisie Limburg zoals het bewerkstelligen van diversiteit in de aard en kenmerken. In die zin biedt een hoveniersbedrijf een verdere afwisseling in het buitengebied van de gemeente Gennep, tezamen met de omliggende agrarische bedrijven en intensieve veehouderijen. Het bedrijf voorziet niet in verdere milieubelasting van het gebied.

Het planvoornemen voorziet in een herbouw van de bestaande schuur. Het stalsysteem wordt weggehaald om te voorzien in opslag ten behoeve van het bedrijf aan eigen huis (Hoveniersbedrijf) en de eigen opslag. Hierbij wordt rekening gehouden met de waterberging van regenwater (zie kopje planologische aspecten verder in de tekst en het erfinrichtingsplan voor meer informatie hierover).

Gemeentelijk beleid:

Het plangebied ligt binnen de structuurvisie 'Omgevingsvisie Gennep' (vastgesteld op 23 september 2019). De gemeente Gennep staat open voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Er is in 2011 een gebiedsindeling (Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) Gennep) opgesteld om vast te stellen welke ontwikkeling in wat voor soort bepaald gebied toegelaten kan worden.



Uitsnede GKM, plangebied rood omcirkeld

Het plangebied ligt daarin in de zone '4A', wat de categorie 'open agrarisch landschap, kerngebied agrarisch landschap' inhoudt. In dit gebied heeft de gemeente Gennep een positieve grondhouding ten opzichte van agrarische (nieuwvesting en) uitbreiding én de uitbreiding van solitaire bedrijven. De gemeente Gennep heeft een negatieve grondhouding ten opzichte van niet-gebiedseigen recreatieve en toeristische functies, en nieuwe woningen. Tot slot hanteert de gemeente een neutrale grondhouding ten opzichte van nieuwe landgoederen, gebiedseigen recreatie en toerisme, uitbreiding van bedrijventerreinen en overige (gebouwde) functies.

Per 1 juli 2021 hoeft er geen AERIUS-berekening meer te worden aangeleverd in verband met vrijstelling vanuit overheidsbeleid.

Het planvoornemen (een (bestaande) woning met ondergeschikte eigen opslag / hoveniersbedrijf aan huis) sluit aan onder de module 'overige (gebouwde) functies', waarover de gemeente in principe een bereidwillige houding heeft. Bij een neutrale grondhouding is meer sprake van een maatwerkbeoordeling, waarbij aspecten als onderscheidend vermogen en de locatie van de ontwikkeling van belang zijn.

Momenteel is het plangebied niet geschikt voor het bedrijf aan huis; de voormalige kippenstal dient herbouwd / gerenoveerd te worden om de bedrijfswerkzaamheden te kunnen faciliteren. Gelet op de directe omgeving van het plangebied vindt er reeds (agrarische) bedrijvigheid plaats. De herbouw van de schuur om zo de beoogde bedrijfswerkzaamheden mogelijk te maken is derhalve legitiem. Ondanks dat het hoveniersbedrijf een bedrijf aan huis is, ligt deze vrij en zorgt deze niet voor overlast. De werkzaamheden zullen immers ergens anders plaatsvinden dan ter plekke van de schuur. Het wordt beoogd om de herbouw van de schuur aan te laten sluiten bij de uitstraling van het buitengebied. Het planvoornemen gaat in principe niet in tegen en draagt bij aan de uitgangspunten van het gebiedstype zoals gesteld in het GKM.

Conclusie beleid:

Er wordt in hoofdlijnen voldaan aan de uitgangspunten onder het GKM. Voorts is het planvoornemen ook passend binnen de uitgangspunten zoals gesteld in het POL. Wel is vastgesteld dat het planvoornemen niet geheel past bij het gemeentelijkbeleidskader derhalve wordt verzocht af te wijken van het vigerend bestemmingsplan. Door middel van het erfinrichtingsplan wordt het planvoornemen landschappelijk ingepast.

Planologische relevante aspecten:

Om het plan te kunnen realiseren zal moeten worden voldaan aan diverse relevante, (milieu)planologische voorwaarden. Hieronder worden kort enkele relevante planologische aspecten weergegeven. Uiteraard worden deze, indien het planvoornemen doorgang kan vinden, (waar nodig) uitgebreider uitgewerkt.

Bodemingrepen

Er dient opgemerkt te worden dat er geen ingrepen in de bodem worden voorzien, noch intensieve verbouwingswerkzaamheden aan de bestaande panden. Er wordt enkel beoogd ter plaatse van de bestaande fundering de schuur te verbouwen. Derhalve wordt in beginsel een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht, noch een archeologisch onderzoek.

Planologische aspecten

Voor de aspecten geluid, bedrijven, externe veiligheid, geluid, geur wordt ervan uitgegaan dat een (zeer) uitgebreide motivering achterwege kan blijven bij uitwerking van de plannen. Uit een eerste beknopte beschouwing valt voorts op te maken dat op dit vlak noch andere relevante planologische aspecten geen aspecten zullen worden aangetroffen die het plan op voorhand onhaalbaar maken aangezien er reeds sprake is van een bestaande schuur waar in beginsel dezelfde activiteiten vanuit plaats zouden kunnen vinden (behalve dat vanuit de verdiepte ligging van de schuur dit zéér onpraktisch is). Het aspect water en milieu wordt beschreven in het erfinrichtingsplan. Hierbij een samenvatting van de belangrijkste onderdelen.

De eigenaars zijn Tom Kamps de eigenaar van Kamps-Tuinen en zijn vriendin Ynske Maas docente Biologie op het Elzendaalcollege. Samen hebben ze dit erfinrichtingsplan gemaakt waarbij rekening gehouden wordt met de ecologie en de biodiversiteit in de omliggende omgeving. Gekozen is voor een aanplanting van heesters bestaande uit inheemse struikgewassen met bloemen die insecten aantrekken. Verder worden diverse bomen aangeplant. Aan de basis van het erfinrichtingsplan ligt het beleidsplan voor opbaar groen: 'Groenbeleidsplan 2021-2031 – Groener Gennep'. Zoals eerder aangegeven bestaat de huidige situatie uit een half verharding (oprit), enkele bomen, laurierheg en gras. Kijkend naar de toekomst richt het nieuwe erfinrichtingsplan zich op meer biodiversiteit, groen en ecologisch herstel (Global Goal 15). Gezien de toename van zware regenbuien kiezen ze voor half-verharding (gebroken puin) zodat het hemelwater direct kan infiltreren in de grond. Ze hebben een infiltratieput van 2,5m diameter geplaatst waar het hemelwater vanaf de schuur op wordt aangesloten. De oppervlakte van het dak blijft gelijk en er komt geen extra verharding. De beplanting en het groen neemt toe.

Het aanzicht vanuit de openbare weg komend vanuit de Baasestraat zal bestaan uit diverse struikgewassen. Het aanzicht vanuit de openbare weg komend vanuit de Roepaanstraat zal bestaan uit diverse fruitbomen en bloemenmengsels.