
Reland Adviseurs BV
KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Deze deelgebieden wordt in dit principeverzoek aangehaald als plangebied 1 (Aaldonksestraat 9) en plangebied 2 (Hoevensestraat ong.). Deze deelgebieden bestaan uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Ottersum, sectie E, perceelnummers 79 en 2969 (figuur 1).



Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

Huidige situatie

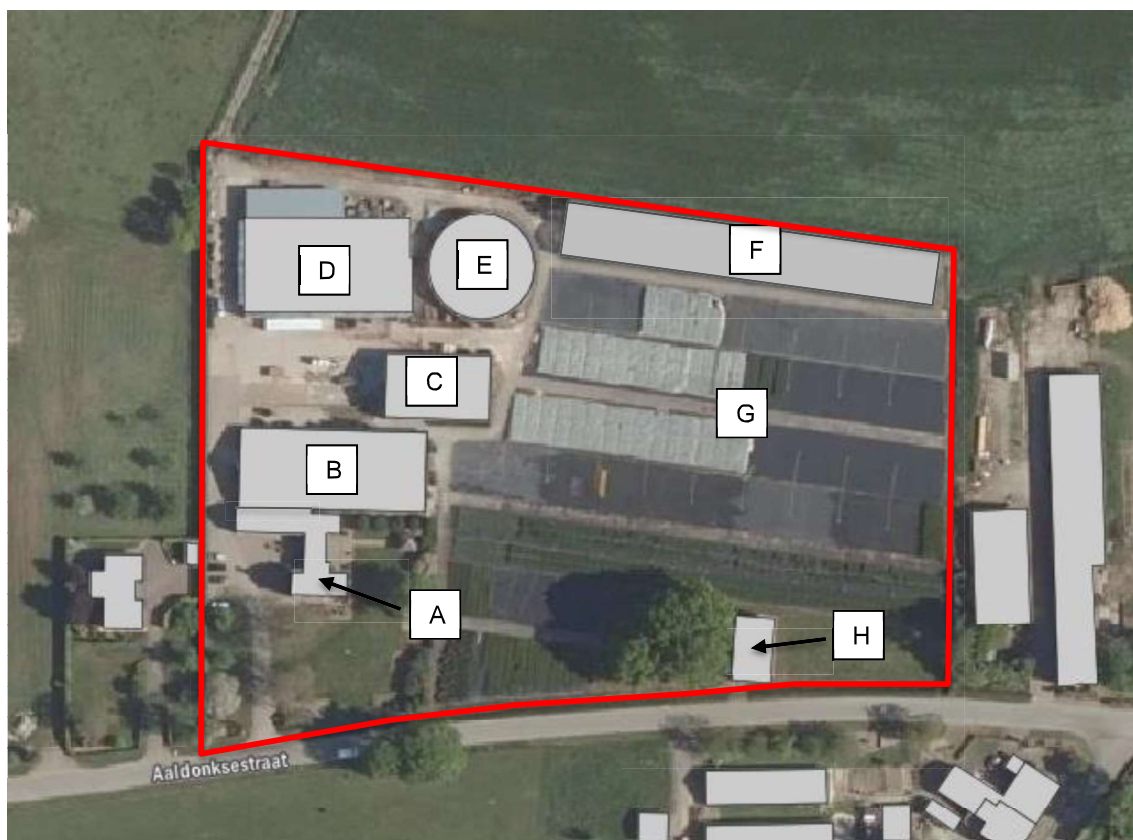
Plangebied 1

In de huidige situatie is de initiatiefnemer woonachtig in de bedrijfswoning aan de Aaldonksestraat 9. Op het perceel zijn naast de woning een aantal kassen, gebouwen ten behoeve van op-/overslag en teeltondersteunende voorzieningen aanwezig. De kassen en de teeltondersteunende voorzieningen zijn in het geldende bestemmingsplan verankerd middels specifieke functieaanduidingen. In onderstaande tabel en afbeelding is inzichtelijk gemaakt welke gebouwen in de huidige situatie binnen het plangebied aanwezig zijn en welke gebouwen gesloopt zullen worden in het kader van de 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'-regeling. Tevens is aangegeven wat de nieuwe functie wordt van de bebouwing die in de beoogde situatie behouden blijft.

	Huidige functie	Oppervlakte (ca.)	Nieuwe situatie
A	Bedrijfswoning		Burgerwoning
B	Loods (voormalige jongveestal)	880 m ²	Bijgebouw bij twee woningen
C	Damwandloods	400 m ²	Sloop
D	Kassen	900 m ²	Sloop
E	Waterbassin	500 m ²	Sloop



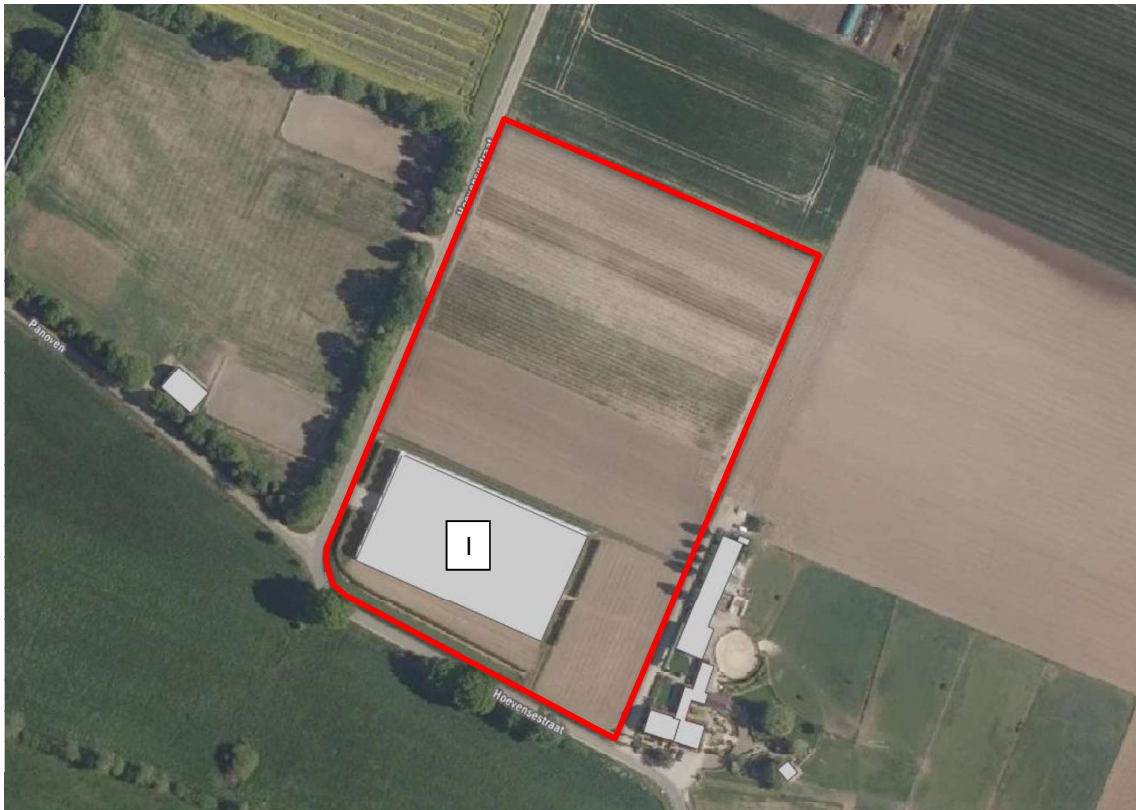
F	Boogkassen	1.170 m ²	Sloop
G	Teeltondersteunende voorzieningen	9.000 m ²	Sloop
H	Schuur	137 m ²	Woning (afzonderlijke bestemmingsplan-procedure die nu in ontwerp ter inzage ligt)



Figuur 2. Bebouwing bestaande situatie Aaldonksestraat 9 Ottersum.

Plangebied 2

Aan de Hoevenessestraat ong. bevindt zich een tweede agrarische bedrijfslocatie. Deze agrarische bedrijfslocatie bestaat uit een agrarisch bouwvlak dat in de huidige situatie bebouwd is met kassen. De aanwezige kassen hebben een oppervlakte van circa 3.300 m² (I). De overige gronden binnen het perceel worden gebruikt voor plant- en boomteelt en akkerbouw. Doordat de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – containerveld' en 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorziening' van toepassing zijn op het gehele perceel, is de realisatie van containervelden en/of teeltondersteunende voorzieningen toegestaan op deze locatie. De bouw van een (eerste) bedrijfswoning is uitgesloten op deze locatie. In figuur 3 is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3. Bebouwing bestaande situatie Hoevensestraat ong.



Bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)

Plangebied 1

Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Bergend regime'. Op het gehele perceel ligt het bouwvlak, de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'kas' en 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorziening' op gedeeltes van het bouwvlak van toepassing.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' (geconsolideerde versie).

Plangebied 2

Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Bergend regime'. Op het hele perceel zijn de functie- en gebiedsaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorziening', 'specifieke vorm van agrarisch – containerveld' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' van toepassing. Op een deel van het perceel (ter plaatse van de huidige kas) is een bouwvlak opgenomen en is de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en de maatvoering 'aantal bedrijfswoningen: 0' van toepassing.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie).



Beoogde situatie

Het voornemen van de initiatiefnemer is om de bedrijfsgebouwen op beide bedrijfslocaties voor een groot deel te amoveren en in te zetten in de gemeentelijke pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'. Conform deze regeling is het mogelijk om per 1000 m² aan gesloopt bedrijfsgebouwoppervlak één woningbouwtitel te realiseren, waarbij geldt dat er per slooplocatie maximaal twee titels gegenereerd kunnen worden. In dit geval is er sprake van twee afzonderlijke bedrijfslocaties (twee losstaande bouwvlakken zonder planologische koppeling) waardoor per locatie een maximum van twee woningbouwtitels gegenereerd kan worden.

Op de locatie aan de Aaldonksestraat 9 wordt een oppervlakte van circa 2.970 m² aan bedrijfsgebouwen en een oppervlakte van 9.000 m² aan teeltondersteunende voorzieningen geamoveerd waardoor er op deze locatie twee titels gegenereerd kunnen worden.

Op de locatie aan de Hoevensestraat ongenummerd wordt een oppervlakte van 3.300 m² aan kassen gesaneerd waardoor er op deze locatie twee titels gegenereerd kunnen worden.

De eigendomssituatie aan de Aaldonksestraat 9 biedt in stedenbouwkundig en planologisch opzicht de mogelijkheid om twee woningbouw kavels op het eigen perceel te realiseren.

De eigendomssituatie aan de Hoevensestraat ong. biedt in stedenbouwkundig en planologisch opzicht de mogelijkheid om twee woningbouw kavels op het eigen perceel te realiseren.

Inpassing perceel

Op basis van de voorwaarden/uitgangspunten uit de gemeentelijke pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing' en de wensen van de initiatiefnemer worden de nieuwe woningen stedenbouwkundig ingepast binnen de eigendommen van de initiatiefnemer. Tevens is de nieuwe situatie landschappelijk ingepast in de omgeving. Voor het gedetailleerde landschappelijk inpassingsplan inclusief toelichting wordt verwezen naar bijlage I.

Waterbergend rivierbed

Gezien de ligging van beide plangebieden in het waterbergend rivierbed is het planvoornemen om nieuwe gebouwen te realiseren niet rechtstreeks toegestaan. Bij de bouw van nieuwe gebouwen dient een Watervergunning door Rijkswaterstaat verleend te worden. Deze vergunning wordt alleen verleend wanneer de toename van het bouwvolume op de ontwikkellocatie in tenminste dezelfde omvang gecompenseerd wordt. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van een groot oppervlak aan bedrijfsgebouwen (ca. 6.270 m²) en teeltondersteunende voorzieningen (ca. 9.000 m²) en de realisatie van vier woningen op de twee saneringslocaties heeft de ontwikkeling per saldo een afname van het bouwvolume tot gevolg. Om te voldoen aan de compensatieverplichting voor de vrijkomende bouwtitel(s), dient echter wel rekening gehouden te worden met het gegeven dat de locatie en situering van de woningen bekend dient te zijn op het moment dat sanering van de bedrijfsgebouwen plaats gaat vinden. Uit de verstrekte informatie van Rijkswaterstaat is namelijk gebleken dat het niet mogelijk is om de compensatie 'met terugwerkende kracht' in te zetten ingeval de locatie en situering van de nieuwe woning(en) nog niet bekend is. Uiteraard is de compensatieverplichting niet aan de orde op het moment dat de beoogde woning(en) buiten het waterbergend rivierbed gerealiseerd worden.



Wij zijn er ons van bewust dat er, mocht u tot een positief besluit komen en aan ons verzoek tot wijziging van de bestemming mee willen werken, een planologische procedure en eventueel daarbij behorende overige onderzoeken dienen te worden doorlopen en opgesteld.

Op basis van het voorgaande denken wij voldoende te hebben onderbouwd waarom ons initiatief niet bezwaarlijk is en verzoeken wij u medewerking te verlenen aan het bovenbeschreven initiatief.

Wij hopen op korte termijn een positief besluit van u te mogen vernemen.

Hoogachtend,

Namens de 

Met hartelijke groet,

Reland locatieontwikkeling

