

Datum : 4 april 2023

Zaaknummer : 644356 Aaldonksestraat 9

Uw kenmerk : 644356 6595 NB Ottersum

Uw brief van :

Behandelaar : M. van Rijbroek

Onderwerp : principeverzoek herontwikkeling Hoevensestraat ong/Aaldonksestraat 9

Beste meneer/mevrouw,

Vorig jaar diende u bij ons een verzoek in om een deel van uw bedrijfsbebouwing aan de Hoevensestraat ong. en aan de Aaldonksestraat 9 in Ottersum te slopen en daarvoor 4 woningen terug te bouwen. Daarnaast bezocht wethouder P. Stevens op 14 februari 2023 op uw uitnodiging uw plantenkwekerij en lichtte u uw plannen toe. In deze brief leest u onze reactie op uw plannen.

### **Principebesluit**

Wij besluiten hierbij om in principe medewerking te verlenen aan het door u beoogde initiatief. Dit onder de volgende voorwaarden:

1. alle bedrijfsbebouwing dient op beide percelen gesloopt te worden;
2. aan de Aaldonksestraat mag u 2 woningen terugbouwen;
3. aan de Hoevensestraat mag u 2 woningen terugbouwen;
4. de ontwikkelingen dienen landschappelijk te worden ingepast.

### **Argumenten**

#### Beschrijving plan

U heeft een plantenkwekerij. Aan de Hoevensestraat ong. bevindt zich een kassencomplex van 3300 m<sup>2</sup> en aan de Aaldonksestraat 9 heeft u een andere locatie voor uw plantenkwekerij. De bedrijfsactiviteiten wilt u beëindigen, de opstallen grotendeels slopen en op elke locatie 2 burgerwoningen terugbouwen.

#### Toets aan VAB-beleid

##### *Oppervlakte te slopen bebouwing*

Ons beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing van 17 mei 2022 gaat uit van maatwerk. Per situatie bekijken wij hoe met sloop ruimtelijke kwaliteitswinst behaald kan worden. Het VAB-beleid bevat een aantal uitgangspunten voor de beoordeling van initiatieven. Eén van de uitgangspunten is dat alle agrarische bebouwing moet worden gesloopt. De locatie Aaldonksestraat 9a voldoet niet hieraan omdat 880 m<sup>2</sup> (de voormalige jongveestal) blijft



staan. In latere contacten heeft u deze wens teruggebracht tot 400 m<sup>2</sup>. Dit is nog steeds niet voldoende. Voor het behalen van voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst is het noodzakelijk dat u ook de voormalige jongveestal sloop. Er zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig om een uitzondering te maken op genoemd uitgangspunt.

#### Terug te bouwen aantal woningen

Een ander uitgangspunt van het VAB-beleid is dat sloop van 1000 m<sup>2</sup> een bouwtitel van één woning oplevert. Maximaal zijn 2 bouwtitels per slooplocatie te vergeven. Gezien de te slopen oppervlakten mogen 2 woningen aan de Aaldonksestraat worden teruggebouwd. Met inachtneming van de eerdere genoemde voorwaarde van het slopen van de jongveestal om zo aan het aantal m<sup>2</sup> te voldoen.

Voor de locatie Hoevensestraat kennen wij u ook 2 woningen toe.

Gelet op het voorgaande is het plan -onder voorwaarden- ruimtelijk aanvaardbaar. Om dit project te realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. U kunt ons een concept-bestemmingsplan aanleveren.

#### **Gemeentelijk Kwaliteitsmenu**

Volgens het beleid Vrijkomende agrarische bebouwing bestaat de kwaliteitsbijdrage van een initiatiefnemer geheel uit bedrijfsbeëindiging en sloop van bedrijfsbebouwing. Er is daarom geen financiële kwaliteitsbijdrage verschuldigd.

#### **Participatie**

Voor zover ons bekend is het plan nog niet besproken met omwonenden. Voordat wij een besluit kunnen nemen over de uitwerking van uw plan (het concept-bestemmingsplan) dient u de omgevingsdialoog te voeren.

#### **Procedurele opmerkingen**

Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de beoogde ontwikkeling moet een planologische procedure worden gevolgd. Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat dit principebesluit niet inhoudt dat uw initiatief ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien in de loop van het proces blijkt dat uw initiatief toch niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door de indiening van zienswijzen door omwonenden of de provinciale of rijksoverheid, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld kan worden sluiten wij met u een anterieure overeenkomst waarin de afspraken (onder andere over de planschade) worden vastgelegd.

**Leges**

De leges voor de behandeling van uw verzoek bedragen € 1.036,50 op grond van artikel 2.2.1 van de tarieventabel behorende bij de legesverordening Gennep 2023. Hiervoor ontvangt u binnenkort een separate nota.

**Vervolg**

Naar aanleiding van dit principebesluit nodigen wij u uit, rekening houdend met bovengenoemde voorwaarden en inhoudelijke opmerkingen, om een formeel verzoek bestemmingsplanherziening bij ons indienen. Naar aanleiding hiervan maken wij verdere afspraken met u over het verloop van de procedure.

**Geldigheidsduur**

Dit principebesluit is geldig tot 1 jaar na verzenddatum van deze brief. Indien u binnen deze periode nog geen formeel verzoek heeft ingediend ten behoeve van uw initiatief, komt dit principebesluit automatisch te vervallen.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en Wethouders van Gennep,  
De waarnemend secretaris,

De burgemeester,

Ad de Kroon

Hans Teunissen