

RAADSVORSTEL GEMEENTE GROESBEEK

Nummer:	B39
Onderwerp:	Beleidsuitgangspunten Streefbeeldnotitie nader uitgewerkt
Vergadering B&W:	1 juni 2010
Raadsvergadering:	1 juli 2010
Carrousel:	1 juli 2010
Portefeuillehouder:	Wethouder J.G.M. Thijssen
Ambtenaar:	N. Heeren/ C. Slotboom
Kenmerk:	VR/RO/RVS/20100020

Wat stellen we voor?

Vast te stellen beleidsuitgangspunten voor het nieuwe op te stellen bestemmingsplan Buitengebied.

Aan de gemeenteraad,

1. Wat is de aanleiding?

Op 27 augustus 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Streefbeeldnotitie voor het bestemmingsplan Buitengebied. De Streefbeeldnotitie is de basis voor de beleidskeuzes op grond waarvan het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan opgesteld zal worden. Naar aanleiding van de inventarisatie, zijn wij tot de conclusie gekomen dat een aantal beleidsuitgangspunten moet worden aangescherpt danwel nader moet worden uitgewerkt.

2. Waarom nu naar de raad?

Uw gemeenteraad dient een besluit te nemen over de voorgestelde beleidsuitgangspunten, zodat het bestemmingsplanproces kan worden vervolgd. Het doel van dit voorstel is informeren en besluitvorming.

3. Wat willen we bereiken?

Nadat de keuze over de beleidsuitgangspunten is gemaakt, kan op basis hiervan het proces verder worden opgepakt.

4. Argumenten of waarom dit voorstel?

1. Er wordt gekozen voor een bouwblokken systematiek

Voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan en de plan-MER wordt expliciet voor de volgende systematiek gekozen:

Beslispunt 1:

- voor de bouwblokken systematiek uitgaan van bouwblokken van 2 hectare waarbij 50% en voor sommige gevallen tot 75 % bij recht mag worden bebouwd;
- De 50 % en de 75 % wordt gemeten rondom de buitenste bebouwing, verhardingen en openingen tussen de gebouwen tellen mee;
- Er wordt in de regels aandacht besteed aan concentratie van de bebouwing bij de bestaande bedrijfswoning danwel aan de openbare weg om zo versnippering binnen het bouwblok tegen te gaan;
- Uitbreiding wordt mogelijk gemaakt met een ontheffing tot maximaal 2 hectare onder voorwaarden van o.a. landschappelijke inpassing waarbij uitbreidingsruimte ook afhankelijk is van het betreffende deelgebied met bijbehorende landschappelijke waarden
- De systematiek kan wijzigen door resultaten van de plan-MER danwel de wetswijziging van de Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening

2. *Het beleid voor paardenhouderijen moet worden versoepeld, want*

Binnen de gemeente is behoefte aan meer mogelijkheden voor gebruiksgerichte paardenhouderijen (zoals maneges en paardenpensions). Het beleid biedt hiertoe enige ruimte en daarom stellen wij u voor om:

Beslispunt 2:

- onder de definitiebepaling agrarisch bedrijf geen gebruiksgerichte paardenhouderijen toe te staan;
- niet-agrarische nevenactiviteiten, als een gebruiksgerichte paardenhouderij, binnen de grenzen van de provinciale structuurvisie onder voorwaarden toe te staan tot 350 m²;
- grootschaligere gebruiksgerichte paardenhouderijen onder voorwaarden mogelijk maken met een wijzigingsbevoegdheid (behalve in deelgebieden 3 en 4) of via een postzegelbestemmingsplan.

Het volledig toestaan van gebruiksgerichte paardenhouderijen binnen de agrarische bestemming past niet binnen het beleid.

3. *Het beleid voor campings dient te worden verduidelijkt, want*

Dan sluit het beter aan bij het bestaande beleid, de Kadernota Toerisme 2008. Ook wordt met onderstaande beslispunten meer rekening gehouden met gebiedseigen landschappelijke- en natuurlijke waarden. Daarom stellen wij u voor om:

Beslispunt 3:

- kleinschalig kamperen bij de boer toe te staan onder voorwaarden tot maximaal 15 standplaatsen
- ontheffing op te nemen voor kleinschalig kamperen bij de boer onder voorwaarden tot maximaal 25 standplaatsen
- positief staan ten opzichte van grootschaligere campings tot 50 standplaatsen in de deelgebieden 2, 4 en 5 onder de voorwaarden dat de camping passend is in het landschap en via een wijzigingsbevoegdheid of een aparte bestemmingsplanprocedure wordt geregeld.

4. *Het beleid voor bed- and breakfast dient te worden aangepast, want*

Zoals het nu is beschreven in de Streefbeeldnotitie, sluit het niet aan bij onze huidige werkwijze. Tot nog toe is gewerkt met een notitie bed and breakfasts, waarbij deze nachtrecreatieve functie onder een aantal voorwaarden binnen de woning is toegestaan. Verder heeft uw gemeenteraad in uw conceptraadsprogramma beschreven dat een bed and breakfast in bijgebouwen wettelijk mogelijk wordt gemaakt. Voor de voorwaarden wordt aangesloten bij de notitie bed and breakfasts. Aanvullend kan voor de maximale oppervlakte van de bijgebouwen dat mag worden gebruikt voor een bed and breakfast, worden aangesloten bij het toekomstige Besluit omgevingsrecht.

Door in de regels op te nemen dat een bed and breakfast onder de voorwaarden van de huidige notitie kan worden toegestaan binnen de woning en de bijgebouwen tot een maximaal oppervlakte van 70 m², wordt het realiseren van een bed and breakfast vergunningsvrij (uitgaande van inwerkingtreding van de Wabo). Daarom stellen wij u voor om:

Beslispunt 4:

- bed and breakfasts toe te staan binnen de woning en binnen de bijgebouwen tot maximaal 70 m² onder de reeds gehanteerde voorwaarden van de notitie bed and breakfast

5. *Het beleid voor inwoning dient te worden aangevuld, want*

In het huidige bestemmingsplan is niet voldoende verzekerd dat alleen voor een specifieke situatie ontheffing kan worden verleend voor het gebruiken van delen van bebouwing voor zelfstandige bewoning. Dit moet gekoppeld zijn aan de periode dat mantelzorg moet worden verleend. Daarom stellen wij voor om:

Beslispunt 5:

- inwoning onder voorwaarden toestaan bij recht;
- als voorwaarde bij de ontheffing toe te voegen dat in- en aanwoning is toegestaan als er sprake is van een zorgrelatie en de in-/aanwonende 66 jaar of ouder is danwel dat deze een medische indicatie heeft;
- inwoning alleen toe staan op de begane grondlaag;
- inwoning mag geen belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

6. *Voor schuilgelegenbeden kunnen geen bouwmogelijkheden worden opgenomen, want*

Voor dit punt is aandacht gevraagd tijdens de raadsvergadering van 20 oktober 2009 (motie Groen Links). Bouwmogelijkheden voor schuilstallen passen niet binnen het gemeentelijke en provinciale uitgangspunt om versterking in het buitengebied af te laten nemen. Een alternatief is, om aanlegvergunning voor bomen die schaduw bieden te versoepelen. Daarom stellen wij voor:

Beslispunt 6:

- nieuwe schuilhutten niet toestaan
- aandacht besteden aan aanlegvergunningstelsel voor mogelijkheden planten bomen in voorontwerp bestemmingsplan

7. *De inhoud voor woningen die gesplitst mogen worden wordt verhoogd naar 900 m³, want*

In het nieuwe bestemmingsplan mag iedere woning 750 m³ groot worden. Het is logisch om dan de inhoud waarbij mag worden gesplitst evenredig te verhogen. Daarom stellen wij voor:

Beslispunt 7:

- splitsing van woningen mogelijk maken vanaf 900 m³ in plaats van 750 m³.

8. *De definitiebepaling voor de inhoud van de woning wordt aangepast, want*

De huidige bepaling is te ruim. Alle bijgebouwen en aanbouwen aan de woning tellen mee met de inhoud. Er dient wel een goede saneringsregeling te komen voor woningen met een deel. Daarom stellen wij voor:

Beslispunt 8:

- definitiebepaling in nieuw bestemmingsplan verduidelijken
- saneringsregeling opnemen voor sloop en herbouw woning met deel groter dan 750 m³
- onderkelderen toestaan tot maximaal 1 laag onder de woning

9. *Voor het functieveranderingsbeleid wordt aangesloten bij de huidige uitgangspunten, want*

Voor het toestaan van niet-agrarische nevenactiviteiten wordt een uitgangspunt gekozen in de vorm van de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2005 (toestaan van gebruik bij recht onder voorwaarden voor niet-agrarische nevenactiviteit) in combinatie met het vastgestelde beleid van de Stadsregio en het Streekplanbeleid. Hierbij kan 25% van de bebouwing tot maximaal 350 m² bij recht worden gebruikt voor een niet-agrarische nevenactiviteit. Voorgesteld wordt dit als uitgangspunt te hanteren. Verdere verruiming kan naar verwachting binnen de grenzen van het bestaande beleid en zal worden opgenomen met een relatief eenvoudige procedure, de binnenplanse ontheffing.

Deze uitgangspunten worden de basis voor de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Beslispunt 9:

- In het bestemmingsplan functieverandering naar niet-agrarische nevenactiviteiten bij recht toestaan gebaseerd op de regeling Buitengebied 2005 binnen de grenzen en voorwaarden van het beleid van de Stadsregio tot 25 % met een maximum van 350 m²;
- Verruiming van niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk maken binnen de grenzen en voorwaarden van het beleid van de Stadsregio bij voorkeur middels een binnenplanse ontheffing.

Voor volledige functieverandering, waarbij het agrarische bedrijf/gebruik ondergeschikt wordt dan wel helemaal verdwijnt, wordt ook aangesloten bij het bestaande functieveranderingsbeleid van de Stadsregio en de structuurvisie van de provincie Gelderland. Ook deze mogelijkheid zal onder voorwaarden worden gefaciliteerd in het bestemmingsplan in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

Beslispunt 10:

- Volledige functieverandering mogelijk maken binnen de grenzen en voorwaarden van het beleid van de Stadsregio bij voorkeur middels een wijzigingsbevoegdheid.

10. Voor het opstellen van de plan-MER is opdracht verleend aan Grontmij

Het college heeft opdracht gegeven aan Grontmij om een plan-MER op te stellen. Inmiddels wordt hier druk aan gewerkt parallel aan het bestemmingsplanproces.

11. De planning is aangepast en de procedure plan-MER is hierin verwerkt

Bij dit voorstel is de aangepaste planning gevoegd waarin de procedure van de plan-MER is verwerkt.

12. De tekening behorende bij de Streefbeeldnotitie is aangepast, want

Op de vorige tekening waren de deelgebieden niet voldoende duidelijk. Ter kennisgeving wordt de nieuwe tekening ter inzage gelegd bij de raadsgriffie.

5. Wat zijn kanttekeningen bij dit voorstel?

Aan de uitvoering van de gewenste bouwblokkensystematiek, waarbij zoveel mogelijk ruimte en flexibiliteit wordt gezocht voor de agrariërs, zitten een aantal haken en ogen. Een en ander kan betekenen dat onder andere vanwege de resultaten van het plan-MER, meerwerk en vertraging kan optreden vanwege benodigde aanpassingen in de systematiek.

6. Financiën

Er is opdracht verleend aan Grontmij voor het volgende:

1. het opstellen van een plan-MER voor het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Groesbeek voor een afkoopsom van € 31.512,-- inclusief het omrekenen van het milieuvergunningenbestand naar niet grondgebonden eenheden met bijbehorende kaart, het maken van berekeningen voor ammoniak (8 ammoniakberekeningen van hetzelfde agrarische bedrijf (omvang) op twee verschillende locaties in de gemeente Groesbeek. De ammoniakberekeningen geven de ammoniakdepositie van Natura 2000 gebieden weer met in totaal 16 berekeningen).
2. Aanvulling op voortoets voor het meenemen van Duitse Natura 2000 gebieden, onder de voorwaarde dat dit na overleg noodzakelijk blijkt en tevens schriftelijk is bevestigd door de gemeente Groesbeek, voor een maximale prijs van € 2.500,--.
3. Aanvulling op Passende beoordeling voor het meenemen van Duitse Natura 2000 gebieden, onder de voorwaarde dat dit na overleg noodzakelijk blijkt en tevens schriftelijk is bevestigd door de gemeente Groesbeek, voor een maximale prijs van € 2.500,--.
4. Het begeleiden bij de commissie m.e.r. over het uiteindelijke plan-MER voor een maximale prijs van € 1.200,--;
5. Het opstellen van een passende beoordeling, onder de voorwaarde dat dit noodzakelijk blijkt uit de voortoets natuur tevens schriftelijk is bevestigd door de gemeente Groesbeek, voor een afkoopsom van € 6.900,--

7. Communicatie

Op het moment dat het voorontwerp in concept gereed is, wordt dit besproken met de klankbordgroep.

8. Uitvoering en is evaluatie nodig?

Volgens de bijgaande planning wordt het voorontwerpbestemmingsplan naar verwachting eind 2010/begin 2011 ter instemming aan uw gemeenteraad voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Groesbeek,

De secretaris,

De burgemeester,

J.W. Looijen

G.E.W. Prick

9. Bijlagen bijgevoegd

10. Bijlagen ter inzage

- Collegevoorstel
- Planning
- Kopie regeling ontheffing niet-agrarische nevenactiviteiten bestemmingsplan Buitengebied 2005
- Memo kostenverhaal bouwblokkensystematiek d.d. 17 mei 2010
- Tekening deelgebieden

De raad der gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 mei 2010;

b e s l u i t :

Vast te stellen de onderstaande beleidsuitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied:

1. Voor bouwblokken uitgaan van 2 hectare waarbij 50% en voor sommige gevallen tot 75 % bij recht mag worden bebouwd:
 - bij de 50 % en de 75 % meten rondom de buitenste bebouwing, verhardingen en openingen tussen de gebouwen tellen mee;
 - in de regels aandacht besteden aan concentratie van de bebouwing bij de bestaande bedrijfswoning danwel aan de openbare weg om zo versnippering binnen het bouwblok tegen te gaan;
 - uitbreiding mogelijk maken met een ontheffing tot maximaal 2 hectare onder voorwaarden van o.a. landschappelijke inpassing waarbij uitbreidingsruimte ook afhankelijk is van het betreffende deelgebied met bijbehorende landschappelijke waarden
2. Paardenhouderijen:
 - Onder definitiebepaling agrarisch bedrijf geen gebruiksgerichte paardenhouderijen toe te staan.
 - Wel niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals een gebruiksgerichte paardenhouderij, binnen de grenzen van de provinciale structuurvisie onder voorwaarden toe te staan tot 350 m².
 - Grootschaligere gebruiksgerichte paardenhouderijen onder voorwaarden mogelijk maken met een wijzigingsbevoegdheid (behalve in deelgebieden 3 en 4) of via postzegelbestemmingsplan.
3. Kamperen:
 - kleinschalig kamperen bij de boer toe te staan onder voorwaarden tot maximaal 15 standplaatsen.
 - ontheffing op te nemen voor kleinschalig kamperen bij de boer onder voorwaarden tot maximaal 25 standplaatsen.
 - positief staan ten opzichte van grootschaligere campings tot 50 standplaatsen in de deelgebieden 2, 4 en 5 onder de voorwaarden dat de camping passend is in het landschap en via een wijzigingsbevoegdheid of een aparte bestemmingsplanprocedure wordt geregeld.
4. Bed and breakfasts toe te staan binnen de woning en binnen de bijgebouwen tot maximaal 70 m² onder de reeds gehanteerde voorwaarden van de notitie bed and breakfast.
5. Inwoning onder voorwaarden toestaan bij recht:
 - als voorwaarde bij de ontheffing toe te voegen dat in- en aanwoning is toegestaan als er sprake is van een zorgrelatie en de in-/aanwonende 66 jaar of ouder is danwel dat deze een medische indicatie heeft;
 - inwoning alleen toe staan op de begane grondlaag.
 - inwoning mag geen belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijven
6. Nieuwe schuilhutten niet toe te staan, maar wel aandacht te besteden aan aanlegvergunningenstelsel voor mogelijkheden planten van bomen.
7. Splitsing van woningen mogelijk maken vanaf 900 m³ in plaats van 750 m³.
8. Inhoud van woningen:
 - definitiebepaling voor de inhoud van woningen in het nieuwe bestemmingsplan te verduidelijken

- saneringsregeling op te nemen voor sloop en herbouw van woningen met deel groter dan 750 m³.
 - onderkelderen toe te staan tot maximaal 1 laag onder de woning.
9. Niet-agrarische activiteiten:
- In het bestemmingsplan functieverandering naar niet-agrarische nevenactiviteiten bij recht toe te staan gebaseerd op de regeling Buitengebied 2005 en binnen de grenzen en voorwaarden van het beleid van de Stadsregio tot 25 % met een maximum van 350 m².
 - Verruiming van niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk maken binnen de grenzen en voorwaarden van het beleid van de Stadsregio bij voorkeur middels een binnenplanse ontheffing.
10. Volledige functieverandering mogelijk maken binnen de grenzen en voorwaarden van het beleid van de Stadsregio bij voorkeur middels een wijzigingsbevoegdheid.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Groesbeek
op 1 juli 2010

De raadsgriffier,

De voorzitter,