

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 8 - 2023' ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor het perceel aan de Kerkstraat 8 in Gaanderen is een verzoek ingediend om de bestemming van de locatie te wijzigen in de bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen' in ruil voor het slopen van een groot deel van de bebouwing en een landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer is voornemens om twee groepsaccommodaties te realiseren in de huidige boerderij en een educatieruimte/museum in de naastgelegen schuur. Aan de oostzijde van het perceel wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. De intensieve veehouderij (pluim- en rundvee) wordt hiermee beëindigd en het agrarische bouwvlak verdwijnt. De ontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is daarom bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld. De ontwikkeling past wel binnen het planologisch beleidskader voor het landelijk gebied - 2021, zoals vastgesteld op 8 juli 2021.

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 8 – 2023' heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Ook is er geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er vindt op deze locatie een kwaliteitsverbetering plaats.

Op deze locatie is nu een agrarisch bedrijf gevestigd, waar op het moment alleen rundvee wordt gehouden. Het agrarisch bedrijf bestaat uit één bedrijfswoning, pluimveestallen en agrarische opstallen. De pluimveestallen, werktuigenberging, mestsilos en enkele schuurtjes, sommigen voorzien van asbestdaken, zullen worden gesloopt. Met dit bestemmingsplan wordt de functie 'Agrarisch met waarden' gedeeltelijk gewijzigd in de bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen'. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning wordt aan de woonfunctie onttrokken en verbouwd ten behoeve van twee groepsaccommodaties. Voor de eigenaar zal een nieuwe woning aan de oostzijde van het perceel worden gebouwd. De cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt gerenoveerd en ingericht als museum over het boerenleven. De bestaande potstal krijgt een dubbelfunctie. Deze zal in de winter als stalling voor de zoogkoeien worden gebruikt die het achterliggende kruidenrijk grasland begrazen. In de zomer zal de potstal deel uitmaken van openluchtactiviteiten gerelateerd aan het boerenleven. De exploitatie van het recreatiebedrijf wordt uitgevoerd door 't Onland, dat op korte afstand van het plangebied ligt. De functiewijziging is een kans om de locatie flink te verbeteren en landschappelijk in te passen. Met de beëindiging van het agrarische bedrijf is er tevens sprake van een milieuwinst en met het vervallen van het agrarische bouwvlak is gewaarborgd dat de gesaneerde bedrijfsbebouwing niet kan worden vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing.

1.2 De gevraagde ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid

Het planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021 (vastgesteld op 8 juli 2021), voorziet in de mogelijkheden om onder voorwaarden mee te werken aan initiatieven in het landelijk gebied. De gevraagde ontwikkeling past binnen deze voorwaarden.

Het voormalige agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) is gestopt en de niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de potstal. Ten behoeve van deze ontwikkeling is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaraan diverse onderzoeken ten grondslag hebben gelegen. Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijk onderbouwing is het landschappelijke inpassingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is goedgekeurd en heeft de basis gevormd voor het opstellen van dit bestemmingsplan 'Kerkstraat 8 -2023' dat nu aan u voor ligt.

1.3 Compensatie voor ligging in groene ontwikkelingszone

De planlocatie is gelegen binnen de groene ontwikkelingszone. Om aan de kernkwaliteiten voor de provinciale groene ontwikkelingszone te voldoen, wordt 6 hectare akkerland omgevormd tot een kruiden- en faunarijke akker. Het ontwerp bestemmingsplan is als vooroverleg aan de provincie voorgelegd en de provincie heeft geconcludeerd dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen in het plan.

1.4 Compensatie voor behoud van te veel bebouwing

Op de locatie wordt ongeveer 1780 m² bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mag er volgens het planologisch beleidskader maximaal 750 m² bebouwing worden ingezet voor een recreatieve functie. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt en met het behoud van de potstal blijft er dan eigenlijk 68 m² te veel aan bebouwing staan. Het is echter lastig en onredelijk om een deel van de potstal te slopen. Ter compensatie van het teveel aan behoud van de bebouwing wordt een houtsingel van circa 410 strekkende meters ingeplant, conform het landschappelijke inpassingsplan. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

1.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, conform artikel 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Kanttekeningen

1.1 Er is een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan beschrijft de landschappelijke ingrepen die worden gedaan in het kader van de nieuwe woning en herontwikkeling van het oorspronkelijke erf. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat het perceel binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de nieuwe bestemming, de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan.

1.2 Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met uitzondering van de potstal.

Een belangrijke voorwaarde om mee te werken aan dit initiatief is de sloop van de agrarische bebouwing. Om te verzekeren dat alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met uitzondering van de potstal, is verwijderd bij het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen' is hiervoor in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Kerkstraat 8 -2023'.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM