


## Voorstel aan college van Burgemeester en Wethouders

	Registratienummer: 271201	Portefeuillehouder: De heer J. Welles
	Datum voorstel: 24 oktober 2017	Afdeling: LO Ruimte agendapunt 6
<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Niet openbaar		
<b>Onderwerp/Titel:</b> Principebesluit over bouw van één vrijstaande woning tussen Picardie 82 en 84 en de bestemmingswijziging van kantoor naar wonen op het perceel Picardie 84 te Gennepe.		
<b>Samenvatting:</b> Naar aanleiding van het advies van de Regiekamer wordt uw college gevraagd een principebesluit te nemen over de verzoeken voor de locaties Picardie 82 en 84 in Gennepe.		
<b>(ADVIES) Het college besluit:</b>  <ol style="list-style-type: none"><li>1. In principe medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief voor de bouw van 1 grondgebonden vrijstaande woning op de locatie tussen Picardie 82 en 84 te Gennepe o.b.v. beleidsregel 'Woningbouw op inbreidingslocaties 2017';</li><li>2. Als voorwaarden te stellen dat er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het kostenverhaal van de ambtelijke begeleiding wordt meegenomen en dat de voorgenomen bestemmingswijziging van het naastgelegen kantoor wordt meegenomen in dit verzoek, waarbij het bouwvlak wordt verkleind als ruimtelijke kwaliteitsverbetering.</li></ol>		
<b>Datum:</b> 21 november 2017 <b>Het college besluit:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. In principe medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief voor de bouw van 1 grondgebonden vrijstaande woning op de locatie tussen Picardie 82 en 84 te Gennepe o.b.v. beleidsregel 'Woningbouw op inbreidingslocaties 2017';</li><li>2. Als voorwaarden te stellen dat er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het kostenverhaal van de ambtelijke begeleiding wordt meegenomen en dat de voorgenomen bestemmingswijziging van het naastgelegen kantoor wordt meegenomen in dit verzoek, waarbij het bouwvlak wordt verkleind als ruimtelijke kwaliteitsverbetering.</li></ol>		

## Voorstel aan college van Burgemeester en Wethouders

### AANLEIDING

Stan van den Hoogen (Hoogh Adviesbureau gebieds- en locatieontwikkeling) heeft namens de familie Westgeest-Albers een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van één vrijstaande woning op het perceel tussen Picardie 82 en 84 (perceel C1303). Het andere verzoek van de initiatiefnemer betreft de bestemmingswijziging van het kantoor op het naastgelegen perceel (C1304; Picardie 84) naar een woonbestemming. Het huidige kantoor met bedrijfspwoning wordt dan omgezet naar een reguliere burgerwoning met bijbehorend erf.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt draagt het toevoegen van een vrijstaande woning aan deze locatie niet bij aan behoud of versterking van de aanwezige kwaliteiten: het groene, landschappelijke karakter, het zicht vanaf de Niersdijk op agrarische percelen en doorzichten vanaf Picardie richting Niersdal. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan vorm worden gegeven door het verzoek van bestemmingswijziging te betrekken bij het woningbouwverzoek met als eis het bouwvlak/bouwwolume van het huidige kantoorgebouw te beperken.

### BESTUURLIJKE KADERS

Het beleidskader voor dit initiatief is het bestemmingsplan 'Gennep Noord', het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de 'Structuurvisie Woningbouw in kernen - Borging Kwaliteitsmenu'.

### ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

1. In principe medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief voor de bouw van 1 grondgebonden vrijstaande woning op de locatie tussen Picardie 82 en 84 te Gennep o.b.v. beleidsregel 'Woningbouw op inbreidingslocaties 2017';
2. Als voorwaarden te stellen dat er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het kostenverhaal van de ambtelijke begeleiding wordt meegenomen en dat de voorgenomen bestemmingswijziging van het naastgelegen kantoor wordt meegenomen in dit verzoek, waarbij het bouwvlak wordt verkleind als ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

### ARGUMENTEN

Het advies van de Regiekamer bevat de onderstaande overwegingen.

Het toevoegen van een woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk vanwege de doorzichten op het Niersdal.

Om toch ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bieden wordt initiatiefnemer verzocht het andere verzoek (bestemmingswijziging van het kantoor naar wonen) te betrekken bij dit verzoek. Als voorwaarde dient het bouwvlak/bouwwolume van het kantoor te worden beperkt. Bovendien moet ook de landschappelijke inpassing aan de voor- en achterzijde van de nieuwe woning tot aan de Niersdijk worden gewaarborgd. Een passende situering van de nieuwe woning c.q. het toekomstige bouwvlak alsmede de landschappelijke inpassing moeten daarom in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en

## **Voorstel aan college van Burgemeester en Wethouders**

landschapsdeskundige plaatsvinden. Tevens moet het achtergelegen perceelsgedeelte de agrarische bestemming krijgen conform de systematiek van het vigerend bestemmingsplan.

Voorstel is om in principe medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief voor de bouw van 1 vrijstaande woning op perceel C1303 en de bestemmingswijziging van kantoor naar wonen op perceel C1304 en als voorwaarde te stellen dat het bouwvlak/bouwwolume van het bestaande kantoor wordt beperkt.

### **KANTTEKENINGEN EN RISICO'S**

Dit besluit is een principebesluit. In deze fase zijn er geen kanttekeningen en risico's.

### **WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?**

Dit voorstel heeft met name betekenis voor de initiatiefnemers die een nieuwe woning kunnen realiseren aan de Picardie en een kantoorlocatie kunnen omzetten naar een woonbestemming.

### **EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK**

De Regiekamer heeft advies uitgebracht. In het vervolgtraject zal een bestemmingsplan worden opgesteld waarbij ook externen zullen worden betrokken.

### **COMMUNICATIEPARAGRAAF**

Dit principebesluit zal worden meegedeeld aan de initiatiefnemers.

### **JURIDISCHE PARAGRAAF**

Dit principebesluit is geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit. In het vervolg zal een bestemmingsplan worden opgesteld waarbij de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening wordt doorlopen.

### **FINANCIËLE PARAGRAAF**

Er zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld waarbij onder andere afspraken over de ambtelijke kosten en planschade worden gemaakt.

### **PERSONELE PARAGRAAF**

Deze werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden van het cluster.

### **UITVOERING**

Na dit principebesluit wordt een bestemmingsplan opgesteld. Zodra het ontwerpbestemmingsplan gereed is, wordt dit aan het college voorgelegd om de procedure te starten.

### **BIJLAGEN**

1. Luchtfoto's en situatietekeningen