Datum	:	13 augustus 2019
Ons kenmerk	:	2019-0717/341333
Uw kenmerk	:	-
Uw brief van	:	8 juni 2019
Behandelaar	:	J. Jansen
Onderwerp	:	Verzoek ontwikkeling van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek

Geachte heer,

Wij hebben op 3 juni 2019 een principeverzoek ontvangen voor de ontwikkeling van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek, kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie D, nummer 3345. Hierin verzoekt u tot medewerking van het realiseren van vier levensloopbestendige woningen in het (luxere) koopsegment ten behoeve van medioren en, of senioren. Het betreft het opstellen van een bestemmingsplan waarin het mogelijk wordt gemaakt dat ter plaatse vier woningen mogen worden gebouwd.

Het perceel heeft ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ovenberg-Sprokkelveld 2018' een woonbestemming met bijbehorende bouwaanduiding voor een groter oppervlak aan bijgebouwen. Op dit perceel is geen bouwvlak gelegen waarbinnen het is toegestaan om één of meerdere woningen met bijbehorende bijgebouwen te bouwen.

Op 13 augustus 2019 heeft het college besloten om:

1. Geen medewerking te verlenen aan het initiatief voor het bouwen van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek;
2. In principe en onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één woning aan de Steenweg te Milsbeek:
    - een goed stedenbouwkundig ontwerp waarbij de woning zo dicht mogelijk naar de Steenweg toe wordt geprojecteerd;
    - bodemonderzoek moet uitwijzen dat de locatie geschikt is voor woningbouw;
    - de afdracht van een bedrag van € 15.000,- voor het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad, in navolging van de Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu;
    - het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst omdat gezien de ligging het risico op planschade reëel te achten is.

De bebouwde kom van Milsbeek heeft tussen de Maas en het bedrijventerrein Ovenberg nog overwegend een landschappelijk karakter. Op dit moment staat het bestemmingsplan geen bebouwing toe. De achtererven van de bebouwingslinten van het Sprokkelveld en de Bloemenstraat liggen in landschappelijke zones, die volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 onderdeel zijn van de "bronsgroene landschapszone". Deze waarde wordt teveel aangetast door ontwikkeling van vier woningen.

Graag laten wij u weten dat wij in principe en onder voorwaarden bereid zijn medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één woning.

Voorwaarden medewerking

a. Nieuw bestemmingsplan
Zoals hiervoor al is aangegeven past het beoogde initiatief niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Ovenberg-Sprokkelveld 2018'. Daarnaast kent dit bestemmingsplan geen mogelijkheden om het bouwplan van een enkele woning met een afwijking mogelijk te maken. Om die reden is het noodzakelijk om buitenplans af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Daarom dient een bestemmingsplanprocedure (postzegelbestemmingsplan) te worden gevolgd.

Wij stellen u in de gelegenheid op uw kosten een concept-bestemmingsplan voor het bouwplan van één woning, inclusief de daarbij behorende gedegen ruimtelijke onderbouwing met verplichte onderzoeken, op te laten stellen. De procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan dient door de gemeente te geschieden.

b. Aandachtspunten: Situering, toegankelijkheid en bodem
Voor het bouwplan van de woning moet een goed stedenbouwkundig ontwerp worden gemaakt. Daarnaast dient de woning zo dicht mogelijk naar de Steenweg toe te worden geprojecteerd waardoor de waarden van de rest van het perceel zoveel mogelijk ongemoeid worden gelaten.

Het betreffende perceel is niet openbaar toegankelijk, dit zal voor toekomstig gebruik wel geregeld moeten worden.

Ten aanzien van de locatie is het noodzakelijk dat een (historisch) vooronderzoek van de bodem wordt uitgevoerd om aan te tonen dat de betreffende locatie kwalitatief geschikt is voor de beoogde functie (wonen). Komt uit dit vooronderzoek een negatieve uitslag, dan kan het vooronderzoek worden doorgezet naar een algeheel verkennend bodemonderzoek waaruit blijkt indien van toepassing onder welke voorwaarden het perceel kan voldoen aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de bodem.

c. Kwaliteitsbijdrage Structuurvisie woningbouw in kernen
Op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) uit de 'Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging kwaliteitsmenu' zal een tegenprestatie moeten worden geleverd. Er dient bij toevoeging van een woning een bedrag te worden afgedragen aan de gemeente. Voor kleinschalige woningbouw (1 of 2 woningen) geldt een normbedrag van € 15.000,-- per woning. Er dient op basis hiervan een bijdrage ad. € 15.000,-- te worden gestort in het gemeentelijke "Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom". Deze bijdrage dient ten goede te komen aan opwaardering van de kwaliteit van de directe omgeving. In overleg met u als initiatiefnemer kan dit bedrag ook geïnvesteerd worden in additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen die worden getroffen op of in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende perceel. Indien u dit bedrag in kwaliteitsverbeterende maatregelen wenst te realiseren dient dit met een voorwaardelijke verplichting van een landschappelijke inrichting in het bestemmingsplan te worden geregeld.

d. Anterieure overeenkomst en planschaderisco-analyse (-taxatie)

I. Voorafgaand aan de verdere bestemmingsplanprocedure zal met u een zogenaamde ‘anterieure overeenkomst’ gesloten worden. Daarin worden geregeld:
   I. het verhaal van geraamde ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure;
   II. het verhaal van eventueel toe te kennen planschade inclusief de wettelijke rente en bijkomende kosten. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen degenen die in een nadeliger positie komen door het vaststellen van een planologische maatregel (zoals een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid) in aanmerking komen voor een schadevergoeding. In deze overeenkomst is dan opgenomen, dat mocht er sprake zijn van planschade, dan zal de eventueel door de Gemeente Gennep te honoreren schade op u verhaald worden;
   III. de nakoming, onder boetebeding, van de bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds, dan wel de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inrichting;
   IV. de manier waarop de toegankelijkheid van het perceel geregeld wordt.

Ten behoeve van punt II adviseren wij u nadrukkelijk om op voorhand een planschaderisico-analyse (inclusief een planschadetaxatie) op te laten stellen, zodat u een inschatting kunt maken van het financiële risico dat u loopt.

Kosten bestemmingsplanprocedure

De legeskosten van een bestemmingsplanprocedure bedragen op grond van de tarieventabel leges 2019 van de Legesverordening 2019 € 10.152,--. De leges voor de behandeling van uw principe-verzoek bedragen € 1.015,20 (10% van de totale leges € 10.152,--). Hiervoor ontvangt u binnenkort een separate nota. Dit laatste bedrag wordt in een later stadium in mindering gebracht op het legesbedrag voor de bestemmingsplanprocedure.

Tot slot

Voor de goede orde wijzen wij u er uitdrukkelijk op dat onze principe-medewerking niet inhoudt dat het een en ander ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien u zelf besluit tot intrekking van uw verzoek of indien in de loop van het proces blijkt dat uw initiatief niet haalbaar is, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet verantwoordelijk stellen. Ook de door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Dit besluit tot principe-medewerking is gebaseerd op de huidige inzichten, waarbij uitvoering binnen een redelijke tijd plaatsvindt. U kunt zelf voor een belangrijk deel invloed uitoefenen op de totale doorlooptijd door tijdige en complete aanlevering van de benodigde stukken.
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien de door u te leveren stukken met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Gennep,

De secretaris | De Burgemeester,

Mevrouw J.M. Nijland | De heer P.J.H.M. de Koning