

Datum : 17 september 2019

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 346928

Onderwerp : Bestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek"

Geachte raad,

Hierbij bieden wij uw raad ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek". Met dit bestemmingsplan wordt de huidige "bedrijfsbestemming" van het perceel Driekronenstraat 10 te Milsbeek gewijzigd in een "woonbestemming" ten behoeve van 2 burgerwoningen. Het betreft het perceel van het voormalige architectenbureau. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en de bestaande kantoorruimte wordt verbouwd tot woning.

Het ontwerpbestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek" heeft met ingang van 18 juli 2019 ter inzage gelegen. Tot en met 28 augustus 2019 kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is thans gereed om door uw raad te worden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het bestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP18085DRIEKR10MIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP18085DRIEKR10MIL-VA01.dwg digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

ARGUMENTEN

De locatie is de afgelopen jaren in de verkoop geweest conform de huidige bestemming (kantoor met bedrijfswoning). Dit heeft niet geleid tot verkoop of interesse, omdat er vanuit de gebruiksmogelijkheden en de prijsklasse slechts sprake is van een zeer beperkte doelgroep. Om deze locatie een zinvolle (her)bestemming te geven, is het splitsen van het perceel in 2 burgerwoningen het meest kansrijk. Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning is hierbij sprake van een "papieren" omzetting zonder fysieke ingrepen, terwijl het kantoor bouwkundig getransformeerd zal worden tot woning. Gezien het feit dat bij het kantoor al langere tijd sprake is van leegstand en de verkoop van de bedrijfswoning met daaraan gekoppeld het kantoor niet van de grond is gekomen, voorziet het huidige plan in een kwalitatieve opwaardering.

Medewerking aan het plan leidt niet tot een uitbreiding van het bestaande bouwvolume en bebouwd oppervlak. Door verbouw van het kantoorgebouw tot woning blijft de oppervlakte van de bebouwing (vrijwel) gelijk, waardoor er landschappelijk en stedenbouwkundig weinig verandert. Verder past de omzetting van het kantoorgebouw naar een woning in het kader van het amendement van uw raad op de vaststelling van de lokale woonvisie d.d. 3 juli 2017, waarin wordt gesteld dat ten aanzien van de kernen met een ondercapaciteit aan woningbouwplannen soepeler dient te worden opgetreden bij de toevoeging van woningen.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van woningen in het segment van duurdere gezinswoningen met een prijs vanaf € 250.000,-- waaraan behoefte bestaat vanuit de kern Milsbeek. De verbouw van het kantoor biedt ten slotte mogelijkheden voor het levensloopbestendig maken van de woning en voor verduurzaming van het pand. Aangezien er tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan géén zienswijzen zijn ingediend kan het bestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek" thans ongewijzigd worden vastgesteld.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Formeel dient het vastgestelde bestemmingsplan wederom gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd te worden. Gedurende deze periode kan er tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu er geen zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn ingediend, is dit evenwel niet te verwachten.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Het betreft hier een initiatief van een individuele burger.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt met bijbehorende bescheiden wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Tijdens de periode van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan kan slechts door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, in beroep worden gegaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wordt hiervan geen gebruik gemaakt dan is het bestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek" na afloop van die periode onherroepelijk.

JURIDISCHE PARAGRAAF

De hiervoor geschetste procedure van terinzagelegging en beroep bij de Raad van State is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

FINANCIËLE PARAGRAAF

Niet van toepassing.

Het bestemmingsplan c.a. is door en op kosten van de initiatiefneemster opgesteld. Met initiatiefneemster is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Daarnaast zijn de gemeentelijke legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure, alsmede een bedongen bijdrage van € 15.000,-- in het kader van de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep – Borging Kwaliteitsmenu, door initiatiefneemster geheel voldaan.

UITVOERING

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking of –als er beroep wordt ingesteld- volgt de beroepszaak bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

De loco-burgemeester,



Mevrouw J.M. Nijland



De heer P.J.J. Lucassen

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Toelichting bestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek"
3. Regels bestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek"
4. Bijlage bij de regels
5. Verbeelding bestemmingsplan "Driekronenstraat 10, Milsbeek".