

Datum : 17 september 2019

Zaaknummer : 346485

Uw kenmerk :

Uw brief van :

Behandelaar : F. van Driel

Onderwerp : Bestemmingsplan Nijmeegseweg tussen 33 - 41 te Gennep

Geachte,

Wij hebben op 20 maart 2019 uw verzoek ontvangen tot medewerking aan de bouw van 2 woningen op het braakliggende en u in eigendom toebehorende perceel aan de Nijmeegseweg te Gennep tussen de huisnummers 33 en 41. U heeft hierbij een beroep gedaan op de gemeentelijke beleidsregel "Woningbouw op inbreidingslocaties 2019". Uw verzoek is in de gemeentelijke Regiekamer op 16 mei 2019 behandeld. Op basis hiervan laten wij u graag weten dat wij onder voorwaarden bereid zijn medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Voorwaarden medewerking.

Nieuw bestemmingsplan:

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Ottersum 2011". Weliswaar heeft dit perceel een woonbestemming echter hierop is geen bouwvlak geprojecteerd, zodat hier geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Voor medewerking aan uw verzoek zal daarom een nieuw (postzegel)bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Wij stellen u in de gelegenheid op uw kosten dit nieuwe bestemmingsplan, inclusief de daarbij behorende onderzoeken, op te laten stellen.

Structuurvisie woningbouw in kernen – borging Kwaliteitsmenu:

Op uw initiatief is de "Structuurvisie woningbouw in kernen – borging Kwaliteitsmenu" van toepassing. Dit impliceert dat u bij de bouw van 2 woningen een bijdrage aan de gemeente verschuldigd bent van 2 x € 15.000,-- = € 30.000,--.

Naar verwachting zal de gemeenteraad op 23 september 2019 de Omgevingsvisie gemeente Gennep "Samen maken we Gennep" vaststellen. Daarbij wordt ook de bestaande Structuurvisie woningbouw in kernen – borging Kwaliteitsmenu ingetrokken, maar gaat tegelijkertijd onderdeel uitmaken van die Omgevingsvisie en zullen gelijke kwaliteitsbijdragen gelden.

Planschade:

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat zij die menen door een planologische procedure schade te lijden, die schade kunnen claimen van de gemeente. Mocht dit het geval zijn in het kader van uw bestemmingsplan dan zal deze eventueel door de gemeente te honoreren schade op u verhaald worden. Om hier op voorhand inzicht in te verkrijgen staat het u vrij een zogenaamde planschaderisico-analyse te laten opstellen.

Te sluiten anterieure overeenkomst:

Tijdens de procedure van het bestemmingsplan zal met u een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten worden. Daarin worden geregeld het verhaal van de te ramen ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure, het verhaal van eventueel toe te kennen planschade inclusief de wettelijke rente en bijkomende kosten, en de bijdrage in het kader van het Kwaliteitsmenu. De uit deze overeenkomst voortvloeiende financiële

verplichtingen zullen door u in elk geval geheel voldaan moeten zijn vóór vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Legeskosten behandeling verzoek in de Regiekamer:

De legeskosten voor de behandeling van uw verzoek in de gemeentelijke Regiekamer bedragen € 1.015, 20. Hiervoor ontvangt u binnenkort een separate nota. Overigens wordt dit bedrag weer in mindering gebracht op de uit de nog te sluiten anterieure overeenkomst voortvloeiende financiële verplichtingen.

Met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan wijzen wij u nog op de navolgende specifieke aandachtspunten:

Geluid (vanwege het wegverkeer)

De locatie ligt aan een drukke doorgaande (provinciale) weg. Wel ligt het perceel binnen de bebouwde kom. Om te bepalen of wonen past binnen de voorwaarden uit de wet Geluidhinder is akoestisch onderzoek nodig. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden (dit is wel de verwachting – uit het gemeentelijk milieumodel blijkt namelijk dat het perceel in de geluidcontour 58 dB en hoger ligt), dan dient er een hogere grenswaarde per woning te worden vastgesteld. De hoogte van het geluid op de gevel blijkt uit het akoestisch onderzoek. Via een zogenaamde hogere grenswaarden procedure, die gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure doorlopen wordt, wordt dan de hogere waarde van de woning vastgesteld.

Geur

Op circa 100 en 200 meter van de betreffende inbreidingslocatie is een geitenhouderij op twee afzonderlijke locaties gevestigd. Er dient te worden aangetoond en gegarandeerd dat op de inbreidingslocatie wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie de geurhinder van deze geitenhouderij. Dit zal aangetoond moeten worden middels een zogenaamde V-stacks berekening. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het bestaande bedrijf niet wordt belemmerd in zijn gebruiksmogelijkheden.

Gezondheid

Uit onderzoek is gebleken dat het wonen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij gezondheidsrisico's met zich meebrengt in de vorm van een verhoogde kans op longontsteking. De beoogde woningen liggen door de hiervoor genoemde afstanden binnen die straal. Het initiatief leidt zodoende weliswaar tot een theoretische toename van het gezondheidsrisico, maar deze is in relatie tot de overige functies binnen het invloedsgebied van de betreffende geitenhouderij zeer gering te noemen. U gelieve hier echter goede nota van te nemen.

Stedenbouwkundige bepalingen

Een zekere openheid in het bebouwingsbeeld van de Nijmeegseweg wordt voorgestaan. Geadviseerd wordt om voor het toekomstige bouwvlak minimaal 10 meter ten opzichte van de voorste perceelsgrens en minimaal 4 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen aan te houden en om in de zone tussen het bouwvlak en die zijdelingse perceelsgrenzen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe te staan. Met een compact bouwvolume kan de bestaande openheid van de bebouwingsstructuur aan de Nijmeegseweg hiermee behouden blijven.

Parkeren en bereikbaarheid woningen

Er moeten twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor het maken van een inrit is toestemming van de provincie Limburg nodig, omdat de Nijmeegseweg een provinciale weg betreft.

Bodemonderzoek

In de regio zijn in het verleden boomgaarden aanwezig geweest. Hierbij bevond zich in de periode omstreeks 1930-1970 ook een boomgaard op uw perceel. In het verleden zijn bij boomgaarden uit (onder meer) deze periode veelal organochloorbestrijdingsmiddelen toegepast (bijvoorbeeld DDT). Derhalve dient middels een bodemonderzoek (NEN 5725 + 5740) uitsluitend te worden gegeven of deze activiteit heeft geleid tot verslechtering van de bodemkwaliteit op uw perceel.

Water

Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Anders dan bij huishoudelijk afvalwater heeft de gemeente geen zorgplicht om te zorgen voor afvoer van hemelwater. Indien er sprake is van hemelwater dat momenteel nog wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel, dient dit te worden afgekoppeld van de bestaande riolering en op eigen terrein, gescheiden van de bestaande riolering, in de bodem te worden geïnfiltreerd. Hemelwater afvloeiende van nieuwe aan- en/of verbouwingen of andere te realiseren verhardingen dient op eigen terrein, gescheiden van de bestaande riolering, in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Externe veiligheid

De te ontwikkelen woningbouwlocatie is gelegen aan de provinciale weg N291. Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg, moet aandacht worden besteed aan externe veiligheid.

Wij wijzen u er uitdrukkelijk op het vorenstaande niet inhoudt dat het een en ander ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien in de loop van het proces blijkt dat uw initiatief toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Gaarne vernemen wij van u of u met het vorenstaande kunt instemmen. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn dan attenderen wij u er op dat u dan in elk geval de gemeentelijke kosten voor de behandeling van uw verzoek in de gemeentelijke Regiekamer verschuldigd bent.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Gennep,

De secretaris,

De loco-burgemeester,

Mevrouw J.M. Nijland

De heer P.J.J. Lucassen