

Datum : 1 oktober 2019

Zaaknummer : 348092

Uw kenmerk

Uw brief van :

Behandelaar : F. van Driel

Onderwerp : Bestemmingsplan Kleineweg tussen 58 en 62 te Gennep

Geachte ,

Wij hebben op 26 augustus 2019 uw verzoek ontvangen tot medewerking aan de bouw van één vrijstaande woning op het perceel aan de Kleineweg tussen de huisnummers 58 en 62 te Gennep. U heeft hierbij een beroep gedaan op de gemeentelijke beleidsregel 'Woningbouw op een inbreidingslocatie 2019'. Uw verzoek is in de gemeentelijke Regiekamer op 12 september 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, zijnde de zijtuin van de woning Kleineweg 62 te Gennep, is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Ottersum 2011'. Weliswaar heeft dit perceel een woonbestemming echter hierop is geen bouwvlak geprojecteerd, zodat hier geen nieuwe woning gebouwd mag 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. In dit kader wijzen wij u op de volgende aandachtspunten:

- Er moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Als bij de realisatie van de nieuwe woning bestaande parkeerplaatsen verwijderd moeten worden – bijvoorbeeld als gevolg van het realiseren van een uitrit/erfaansluiting op de openbare weg – dienen deze gecompenseerd te worden;
- Om te bepalen of wonen past binnen de voorwaarden uit de Wet geluidhinder is een eerste eenvoudige akoestische toets voldoende om te bepalen of de geluidsbelasting op de nieuwe woning beneden de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. Is de geluidsbelasting hoger, dan zal een uitgebreider onderzoek nodig zijn;
- Een (historisch) vooronderzoek (bodem) conform de meest recente versie van de NEN 5725 is noodzakelijk om aan te tonen dat de betreffende locatie kwalitatief geschikt is voor de beoogde functie (wonen). Het vooronderzoek moet beoordeeld worden door de gemeente. Is de uitslag 'verdacht', dan kan het vooronderzoek worden opgeschaald naar een verkennend bodemonderzoek conform de meest recente NEN 5740;
- Voor de uitbreiding van de verharde oppervlakte (dak en terras/oprit ect.) dient het hemelwater (regen) gescheiden te worden van het afvalwater;
- Er dient, op basis van redelijkheid, maximaal gebruik te worden gemaakt van lokale en duurzame (bouw)materialen, die voorzien zijn van een daartoe bedoeld keurmerk;

- De perceelgrens moet op minimaal 2,5 meter afstand van de bestaande woning gepositioneerd worden. De nieuwe woning moet zich eveneens op minimaal 2,5 meter afstand van die perceelgrens bevinden. Het schetsplan voldoet op dat onderdeel nog niet.

Kwaliteitsmenu:

Op uw initiatief is het gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing. Dit impliceert dat u bij de bouw van een woning een bijdrage aan de gemeente verschuldigd bent van € 15.000,--.

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 eventueel enig inzicht in te verkrijgen staat het u vrij om op uw kosten vooraf een planschaderisico-analyse te laten uitvoeren.

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 nieuwe 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.

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

Graag vernemen wij 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 legeskosten voor de behandeling van uw verzoek in de gemeentelijke Regiekamer verschuldigd bent.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Gennep,

De secretaris,

De loco-burgemeester,

Mevrouw S. Zijlstra

De heer P.J.J. Lucassen