



Datum : 4 augustus 2020

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 394463

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep'

Geachte raad,

Hierbij bieden wij uw raad ter vaststelling aan het bestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep'. Met dit bestemmingsplan wordt een bestemmingswijziging voor de transformatie van het pand Brugstraat 8-10 te Gennep in vier appartementen met commerciële ruimte op de begane grond mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep' heeft met ingang van 30 januari 2020 ter inzage gelegen. Tot en met 12 maart 2020 kon eenieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. In het opgestelde Zienswijzenrapport Bestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep' (hierna: het Zienswijzenrapport) zijn de ingediende zienswijzen van een antwoord voorzien en zijn de ambtelijke wijzigingen opgenomen. Het bestemmingsplan is gereed om ter vaststelling aan te bieden aan uw gemeenteraad.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Overeenkomstig het bijgevoegde Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep' de zienswijzen te beoordelen en de ambtelijke wijzigingen door te voeren;
2. Het bestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep' zoals opgenomen in het bestand 'NL.IMRO.0907.BP19091BRUGS810GNP-VA01' met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam 'o_NL.IMRO.0907.BP19091BRUGS810GNP.VA01.dgn', digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van zes weken.

ARGUMENTEN

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. Deze twee zienswijzen zijn afkomstig van huiseigenaren nabij het plangebied.

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en van een antwoord voorzien in het Zienswijzenrapport. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Er is wel een ambtelijke wijziging van de regels voorgesteld. Er is in die zin sprake van een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt ook op enkele onderdelen aangevuld naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen van onze ketenpartners. Voor de specifieke inhoud van alle wijzigingen wordt verwezen naar het als bijlage bijgevoegde Zienswijzenrapport.

Geen exploitatieplan

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt de verplichting om bij een 'bouwplan' het kostenverhaal te regelen met een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld en bekend te worden gemaakt met het bestemmingsplan. In artikel 6.12 lid 2 Wro is een bevoegdheid opgenomen waarmee van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is moet dit raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat aan de gemeenteraad expliciet wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Formeel dient het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze periode kan er tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden aangetekend door een ieder die een zienswijze heeft ingediend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Eventuele financiële risico's zijn afgedekt in de met initiatiefnemers gesloten anterieure overeenkomst.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Door dit bestemmingsplan vindt er een aanpassing van het toegestane gebruik en een aanpassing van de voorschriften plaats. Hierdoor wordt transformatie van het pand aan de Brugstraat 8-10 mogelijk. Door de transformatie van dit pand wordt een wezenlijke kwaliteitsverbetering geleverd voor de bebouwing aan het Jan Lindersplein in het centrum van Gennep.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep' is bij de ter inzage legging aan de officiële ketenpartners en bevoegd gezag voorgelegd. Daarnaast heeft een ieder de tijd gehad om gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Hierna is door initiatiefnemer met indieners van de zienswijzen het gesprek aan gegaan om te kijken of zij iets konden betekenen voor deze gene. Het vervolg is dat het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in de Maas- en Niersbode. Het volledige bestemmingsplan zal raadpleegbaar zijn op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder worden de indieners van een zienswijze per brief worden geïnformeerd.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben kenbaar gemaakt, evenals voor een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

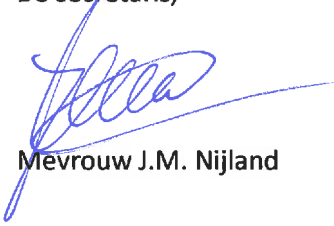
FINANCIËLE PARAGRAAF

Het bestemmingsplan is door en op kosten van de initiatiefnemers opgesteld. Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle door de gemeente te maken kosten in het kader van het bestemmingsplan zijn en worden op initiatiefnemers verhaald. Op basis van paragraaf 6.2 de Structuurvisie woningbouw in kernen - Borging kwaliteitsmenu van de Omgevingsvisie Gennep dient een bedrag van € 15.000,- te worden geïnvesteerd in additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein, dan wel in de directe omgeving. Dit bedrag wordt gestort in het hierbij horende fonds.

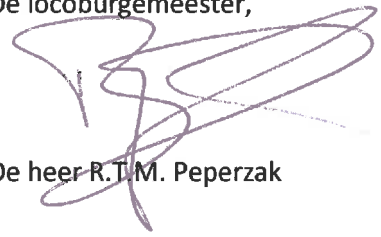
UITVOERING

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan GS van Limburg verzocht om akkoord te gaan met vervroegde publicatie. Na publicatie gaat de beroepstermijn lopen voor degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,


Mevrouw J.M. Nijland

De locoburgemeester,


De heer R.T.M. Peperzak

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep'
 - 2.1. Toelichting
 - 2.1.1. Bijlage bij de toelichting – Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
 - 2.1.2. Bijlage bij de toelichting – Bijlage 2 Quickscan soorten-bescherming
 - 2.1.3. Bijlage bij de toelichting – 3 AERIUS berekeningen
 - 2.1.4. Bijlage bij de toelichting – 4 Zienswijzenrapport
 - 2.2. Regels
 - 2.2.1. Bijlage bij de regels – Bijlage 1 Staat van activiteiten
 - 2.2.2. Bijlage bij de regels – Bijlage 2 Staat van inrichtingen (horeca)
 - 2.3. Verbeelding