

Zaaknummer : 643748
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Langstraat 34 Milsbeek"

De gemeenteraad van Gennep,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 11 april 2023;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 22 mei 2023;
- gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. dat voor de transformatie van de voormalige boerderij naar 8 woningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. het bestemmingsplan "Langstraat 34 Milsbeek" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22144LANG34MIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP22144LANG34MIL.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 5 juni 2023.

De raad voornoemd,
De griffier,


Jos van der Knaap

De voorzitter,


Hans Teunissen

Datum : 11 april 2023

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 643748

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Langstraat 34 Milsbeek"

Geachte raad,

De voormalige boerderij aan de Langstraat 34 te Milsbeek wordt getransformeerd naar in totaal 8 woningen. Met deze transformatie wordt een karakteristiek, cultuurhistorisch waardevol pand met bijbehorend erf opgewaardeerd en behouden en worden woningen toegevoegd waar kwalitatief en kwantitatief behoefte aan is in Milsbeek. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Langstraat 34 Milsbeek" heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Dat voor de transformatie van de voormalige boerderij naar 8 woningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Het bestemmingsplan "Langstraat 34 Milsbeek" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22144LANG34MIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP22144LANG34MIL.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Bouwplan

In het hoofdvolume van de voormalige boerderij is al 1 woning aanwezig, de voormalige boerderijwoning. Binnen dit hoofdvolume worden 3 woningen toegevoegd. De aan het hoofdvolume aangebouwde veldschuur wordt gesloopt en teruggebouwd, waarin 1 levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd. Ter plaatse van de te slopen voormalige varkensschuur worden, in een gelijksoortig nieuw bouwvolume, 3 (starters)woningen (lofts) opgericht. Na de transformatie zijn er in totaal 8 woningen aanwezig.



Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Zoals ook in paragraaf 5.1.1 van de toelichting is gemotiveerd, zijn er naar aanleiding van voorliggend plan geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Conclusie is dat geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Daarom wordt voorgesteld te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is moet uw raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij expliciet aan u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S



Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer zoals ook opgenomen in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de transformatie van een voormalige boerderij naar 8 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een karakteristieke boerderij met erf, met een belangrijke cultuurhistorische waarde, voor Milsbeek behouden. De woningen voorzien zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte van Milsbeek.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Er heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden waarbij het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Er zijn geen overlegreacties ontvangen.

Omdat de voormalige boerderij is opgenomen op de gemeentelijke lijst van potentiële monumenten/karakteristieke panden, is het behoud van de cultuurhistorische waarde een belangrijk uitgangspunt geweest bij de vormgeving van dit bouwplan. Er heeft een constructieve dialoog plaatsgevonden tussen (adviseurs van) initiatiefnemer, de gemeente en de deskundigen van het Gelders Genootschap (stedenbouw, welstand en cultuurhistorie) die heeft geleid tot het bouwplan waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld.

Daarnaast heeft initiatiefnemer op 15 januari 2022 een omgevingsdialoog gevoerd met diverse omwonenden waarbij het plan is toegelicht en de aanwezigen vragen konden stellen.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Maas- en Niersbode en is het te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij een spoedeisend belang kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN



Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten, de kwaliteitsbijdrage op basis van de Omgevingsvisie en eventuele planschade.

UITVOERING EN VERVOLG

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van 6 weken 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 waarnemend secretaris,

De burgemeester,

Ad de Kroon

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-raadsbesluit
2. Toelichting bestemmingsplan
3. Bijlage 1 bij Toelichting: Verkennend bodemonderzoek
4. Bijlage 2 bij Toelichting: Aeriusberekening
5. Bijlage 3 bij Toelichting: Quicksan Flora en Fauna
6. Regels bestemmingsplan
7. Bijlage 1 bij Regels: Staat van Bedrijfsactiviteiten
8. Bijlage 2 bij Regels: Landschappelijk inpassingsplan
9. Verbeelding bestemmingsplan