

Datum : 8 september 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 954492

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22I Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek"

Geachte raad,

Op de locaties Rijksweg 28 en Oudebaan 11 in Milsbeek is een plan ontwikkeld voor het realiseren van 34 woningen. De bestaande bebouwing van het voormalig restaurant wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. De molenstomp wordt omgebouwd tot een woning. Planologisch worden de horecafunctie van het restaurant en de kantoorfunctie van de molenstomp gewijzigd naar een woonfunctie.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid in de vorm van voorliggend TAM-Omgevingsplan. Dit plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend waarvan er, na overleg tussen indieners en initiatiefnemer, uiteindelijk 2 zijn ingetrokken. In de opgestelde "Nota van Zienswijzen" zijn de 3 resterende zienswijzen beoordeeld. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Dat voor de realisatie van deze 34 woningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen en de (ambtshalve) aanpassingen in het TAM-Omgevingsplan door te voeren;
3. Het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22I Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22IRw28Oub11MIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22IRw28Oub11MIL.dwg, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

De 34 nieuw te realiseren woningen hebben het volgende programma:

- 8 boven-benedenwoningen sociale huur
- 3 appartementen sociale koop (maximaal 294.000 euro)
- 12 appartementen betaalbare koop (maximaal 420.000 euro)
- 10 appartementen dure koop (meer dan 420.000 euro)
- 1 woning in de molenstomp dure koop (meer dan 420.000 euro)



Hiermee kent het woningbouwplan een gevarieerde mix in oppervlaktes en prijsklassen, van sociale huur voor woningcorporatie Destion en sociale koop tot betaalbare- en dure koop. De woningen zijn voor diverse doelgroepen geschikt en sluiten aan op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte voor Milsbeek.

De ontsluiting van het woningbouwplan vindt plaats via de Oudebaan.



Impressie woningbouwplan, bron: Mr. STIR

Procedure en zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ontvangen, waarvan er 2 zijn ingetrokken. Verder hebben Rijkswaterstaat, Waterschap Limburg en Provincie Limburg een overlegreactie ingediend.

De belangrijkste opmerkingen vanuit de indieners van de zienswijzen hebben betrekking op:

- de ontsluiting van het plangebied via Oudebaan in plaats van de Rijksweg waardoor wordt gevreesd voor verkeersonveilige situaties op de Oudebaan;
- het parkeeronderzoek met onjuiste aannames waardoor er onvoldoende restcapaciteit is om de parkeervraag in de openbare ruimte op te vangen;
- het participatieproces dat onzorgvuldig zou zijn verlopen;
- het akoestisch onderzoek en stikstofonderzoek zijn op onjuiste uitgangspunten gebaseerd.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in enkele onderzoeken en daarmee ook de beschrijving ervan in de Motivering van het TAM-Omgevingsplan. Verder wordt er in de uitvoeringsfase een extra drempel op de Oudebaan en extra parkeerplaatsen langs de Oudebaan toegevoegd.



Voor een uitgebreide beantwoording van de ingekomen zienswijzen en overlegreacties verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn het parkeeronderzoek en het akoestisch onderzoek aangepast. Het stikstofonderzoek is ambtshalve geactualiseerd. Dit betreffen niet-juridisch bindende onderdelen van het TAM-Omgevingsplan. Vanwege enkele minimale ambtshalve aanpassingen op de verbeelding (kaart) is er juridisch gezien toch sprake van een gewijzigde vaststelling.

Geen exploitatieplan

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

Geen m.e.r.-procedure nodig

Zoals ook in de Motivering van het vast te stellen TAM-Omgevingsplan is opgenomen, zijn er naar aanleiding van voorliggend plan geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Conclusie is dan ook dat geen m.e.r.-procedure nodig is. Daarom wordt voorgesteld om te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Vanwege het wegverkeer op de Rijksweg bedraagt de geluidsbelasting op enkele punten van de gevels van het bouwplan maximaal 56 dB. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB weliswaar enigszins overschreden wordt, maar niet de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Op grond van artikel 110c Wet geluidhinder is het ontwerpbesluit hogere waarden tegelijk ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Het definitieve besluit is onder mandaat genomen. Bij de te verlenen omgevingsvergunning om de woningen te bouwen wordt verder geborgd dat de binnenwaarde van de woning qua geluid voldoet aan het landelijke Bouwbesluit.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



WAT BETEKENIT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend woningbouwplan worden 34 woningen gerealiseerd welke zowel kwalitatief als kwantitatief aansluiten bij de woonbehoefte van Milsbeek. Het verdwijnen van een voormalig restaurant en het opknappen van een markante molenstomp levert een kwaliteitsverbetering op voor de omliggende woonomgeving.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Participatie

Initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatieproces doorlopen. Vanaf de fase van principebesluitvorming is er in het gehele proces in diverse rondes informatie verschaft en zijn er door initiatiefnemer en de gemeente gesprekken gevoerd met omwonenden.

Op 22 september 2025 heeft initiatiefnemer een plenaire participatieavond georganiseerd met omwonenden en belangstellenden, waarbij alle aspecten van het woningbouwplan zijn toegelicht en de gelegenheid is geboden om vragen te stellen. De gemeente was hierbij ambtelijk aanwezig en heeft o.a. de procedure toegelicht en vragen beantwoord. Ook zijn hierna door initiatiefnemer en gemeente nog informele gesprekken met diverse belanghebbenden gevoerd.

Een verslag van het participatieproces is als bijlage bijgevoegd bij het vast te stellen TAM-Omgevingsplan.

Wettelijk vooroverleg

Zoals al omschreven onder de kop “Procedure en zienswijzen” heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na besluitvorming door uw raad worden de indieners van de zienswijzen per brief geïnformeerd over uw raadsbesluit en de mogelijkheid om beroep in te stellen. Het besluit tot vaststelling wordt verder gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en in de Maas- en Niersbode en is te raadplegen via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid 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, eventuele nadeelcompensatie en afspraken over de inrichting van het openbaar gebied waar een gedeelte van het parkeren en hemelwaterberging is voorzien.

UITVOERING EN VERVOLG

Het TAM-Omgevingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van zes weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het Omgevingsplan 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 burgemeester,

Bart Teunissen

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-Raadsbesluit TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22I Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek”
2. Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22I Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek”
3. Motivering en Regels TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22I Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek”
4. Bijlage 1 bij Motivering: Bezonningsstudie
5. Bijlage 2 bij Motivering Verslag Omgevingsdialoog
6. Bijlage 3 bij Motivering: Nota van Zienswijzen
7. Bijlage 4 bij Motivering: Boomeffectanalyse
8. Bijlage 5 bij Motivering: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
9. Bijlage 6 bij Motivering: Quickscan Natuur
10. Bijlage 7 bij Motivering: Aanvullend ecologisch onderzoek
11. Bijlage 8 bij Motivering: Beschikking omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit
12. Bijlage 9 bij Motivering: Stikstofonderzoek
13. Bijlage 10 bij Motivering: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
14. Bijlage 11 bij Motivering: Parkeeronderzoek
15. Bijlage 1 bij Regels: Staat van bedrijfsactiviteiten
16. Verbeelding TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22I Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek”