

Datum : 24 maart 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 922895

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22T Zwarteweg 59 Milsbeek"

Geachte raad,

Op de locatie Zwarteweg 59 Milsbeek is een plan ontwikkeld voor het realiseren van 10 nieuwe woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. De bedrijfsfunctie van het perceel komt hiermee te vervallen. 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 9 zienswijzen ingediend. In de opgestelde "Nota van Zienswijzen" zijn de ingekomen zienswijzen beoordeeld. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen en de wijzigingen in het TAM-Omgevingsplan door te voeren;
2. Het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22T Zwarteweg 59 Milsbeek" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22TZwartew59MIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22TZwartew59MIL.dwg, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Het woningbouwplan ziet op het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van 10 nieuwe woningen met het volgende programma:

- 4 sociale huurwoningen (in overleg met woningcorporatie Destion)
- 3 levensloopbestendige seniorenwoningen (dure koop: meer dan € 405.000,-)
- 2 woningen onder-1-kap (dure koop: meer dan € 405.000,- en optioneel levensloopbestendig)
- 1 vrijstaande woning (dure koop: meer dan € 405.000,- en optioneel levensloopbestendig)

Om het plan haalbaar te krijgen was meer areaal nodig en is besloten om een aangrenzend gedeelte van het Ringeloorbosje te verkopen aan initiatiefnemer. Onderdeel van het plan is verder de aanleg van een straatje en parkeerplaatsen, welke na realisatie als openbaar gebied in eigendom van de gemeente komen.



Hieraan gekoppeld was de aanleg van een wandel- en fietspad door het “Ringeloorbosje”. Zoals onder de kop ‘Procedure en zienswijzen’ omschreven, is dit wandel- en fietspad inmiddels geschrapt vanwege ontbrekend draagvlak.



Impressie toekomstige situatie (ontwerp: Van Kuppevelt)

TAM-Omgevingsplan

In het nu geldende (tijdelijke) Omgevingsplan heeft het grootste gedeelte van het perceel een “Bedrijfs”- functie en deels een “Groen”-functie. Binnen de regels die hiervoor gelden zijn geen nieuwe woningen en parkeerplaatsen toegestaan. Daarom moet het (tijdelijke) Omgevingsplan gewijzigd worden.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. De bestemmingsplannen van de gemeente Gennep zijn van rechtswege overgegaan naar het (tijdelijk) Omgevingsplan. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om één allesomvattend Omgevingsplan op te stellen. Vooruitlopend op dit allesomvattende Omgevingsplan bestaat de mogelijkheid om het (tijdelijke) Omgevingsplan te wijzigen voor losse initiatieven, door gebruik te maken van een Tijdelijk Alternatieve Maatregel- Omgevingsplan. Daarom is voor deze woningbouwontwikkeling voorliggend TAM-Omgevingsplan opgesteld.



Procedure en zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 27 november 2025 tot en met 7 januari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 zienswijzen ontvangen. Verder hebben Rijkswaterstaat, Provincie Limburg en Waterschap Limburg een overlegreactie ingediend.

Schrappen wandel- en fietspad door Ringeloorbosje

De meeste zienswijzen zien op de aanleg van een wandel- en fietspad door het Ringeloorbosje. Het aanleggen van dit pad werd als koppelkans gezien bij deze woningbouwontwikkeling. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk, maar wel een pluspunt om het plangebied met een wandel- en fietspad aan de kant van het “Ringeloorbosje” te ontsluiten en te verbinden met het bestaande pad in het zuidelijke deel van dit bosje.

Omdat er duidelijk weinig tot geen draagvlak is voor dit wandel- en fietspad en het algemeen belang van woningbouw zwaarder weegt dan het aanleggen van een wandel- en fietspad, wordt de aanleg van dit pad geschrapt.

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

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.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

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

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend woningbouwplan wordt een bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning en worden 10 nieuwe woningen voor diverse doelgroepen gerealiseerd op het perceel aan de Zwarteweg 59 in Milsbeek. Voor de directe woonomgeving levert de sloop van circa 1.000 m² bedrijfsbebouwing en het verdwijnen van een bedrijfslocatie een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op.



EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Participatie

Omdat het realiseren van het eerder beoogde wandel- en fietspad mogelijk was op basis van het geldende (tijdelijke) Omgevingsplan, maakten de gronden waarop het pad gerealiseerd zou worden juridisch géén onderdeel uit van het *plangebied* van het ontwerp-TAM-Omgevingsplan. Bij bepaling van de reikwijdte voor participatie is gekeken naar de directe belanghebbenden/omwonenden van het *plangebied*. De focus daarbij lag op de te realiseren woningen. Initiatiefnemer heeft de omwonenden van dit *plangebied* in 2 rondes geïnformeerd over het voorgenomen woningbouwplan. Een verslag van de gevoerde gesprekken is als bijlage bijgevoegd bij het Omgevingsplan.

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerp-TAM-Omgevingsplan hebben diverse omwonenden van het Ringeloorbosje aangegeven niet meegenomen te zijn in de participatie. Het moge duidelijk zijn dat het geenszins de bedoeling is geweest om deze omwonenden/belanghebbenden uit te sluiten. Vervolgens heeft de gemeente op 8 december 2025 een uitgebreid gesprek gevoerd met de betreffende omwonenden van het Ringeloorbosje, waarbij het verslag van dat gesprek is opgetekend als een mondelinge zienswijze.

Wettelijk vooroverleg

Zoals al omschreven onder de kop “Procedure en zienswijzen” heeft er wettelijk (voor)overleg plaats gevonden waarbij het ontwerp-TAM-Omgevingsplan formeel is voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling 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 en eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade).



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 Genneep,
De secretaris,

De burgemeester,

Bart Teunissen

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-Raadsbesluit TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22T Zwarteweg 59 Milsbeek”
2. Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22T Zwarteweg 59 Milsbeek”
3. Motivering en Regels TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22T Zwarteweg 59 Milsbeek”
4. Bijlage 1 bij Motivering: Bodemonderzoek
5. Bijlage 2 bij Motivering: Onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Bijlage 3 bij Motivering: Quicksan Flora en Fauna
7. Bijlage 4 bij Motivering: Voortoets stikstofdepositie
8. Bijlage 5 bij Motivering: Participatieverslag
9. Bijlage 6 bij Motivering: Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22T Zwarteweg 59 Milsbeek”
10. Bijlage 1 bij Regels: landschappelijk inrichtingsplan
11. Verbeelding TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22T Zwarteweg 59 Milsbeek”