

Datum : 24 maart 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 923420

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek"

Geachte raad,

Er is een woningbouwplan ontwikkeld voor het realiseren van 105 woningen voor verschillende doelgroepen aan weerszijden van de Teelebeekstraat in Milsbeek. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid in de vorm van voorliggend TAM Omgevingsplan. Er zijn twee informatiebijeenkomsten geweest, diverse gesprekken gevoerd en daarna heeft dit plan 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 2 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 22X Teelebeek Milsbeek" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22XTeelebeekMIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22XTeelebeekMIL.dwg, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Initiatiefnemer heeft, in nauw overleg met de gemeente, een stedenbouwkundig plan van 105 woningen opgesteld met daarin het volgende programma:

- 21 sociale huurappartementen die woningcorporatie Destion gaat verhuren;
- 16 grondgebonden sociale huurwoningen die woningcorporatie Destion gaat verhuren;
- 6 sociale koopwoningen (maximaal € 280.000,-);
- 32 betaalbare huur- en/of koopwoningen (huurprijs maximaal € 1.000,- en koopprijs maximaal € 405.000,-);
- 30 vrije sector koopwoningen (meer dan € 405.000,-).

Daarnaast worden er wegen, openbare parkeerplaatsen en openbaar groen aangelegd door initiatiefnemer. Deze worden na realisatie openbaar gebied en komen in eigendom van de gemeente.



Stedenbouwkundig plan (Buro Waalbrug, d.d. 30 oktober 2025)

TAM-Omgevingsplan

In het nu geldende (tijdelijke) Omgevingsplan hebben de betreffende percelen een agrarische functie. Binnen de regels die hiervoor gelden zijn geen nieuwe woningen, wegen, openbaar groen en parkeerplaatsen toegestaan. Daarom moet het (tijdelijke) Omgevingsplan gewijzigd worden. Specifiek voor deze woningbouwontwikkeling is voorliggend TAM-Omgevingsplan opgesteld.

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 2 zienswijzen ontvangen. Deze hadden onder andere betrekking op de verkeersafwikkeling vanuit het plangebied, de impact van het plan op het woon-en leefklimaat en de privacy van de percelen van indieners. Verder hebben Provincie Limburg en Waterschap Limburg een overlegreactie ingediend. Voor een uitgebreide beantwoording van de ingekomen zienswijzen en overlegreacties verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen. De ingekomen zienswijzen hebben niet tot aanpassingen in het juridisch bindende deel van het TAM-Omgevingsplan geleid. Wel worden er in de regels enkele juridisch-technische aanpassingen doorgevoerd, waardoor er toch sprake is van een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp-TAM-Omgevingsplan.



Geen exploitatieplan

De gronden in dit woningbouwplan zijn geen eigendom van de gemeente. Daarom is er geen gemeentelijke grondexploitatie aan de orde. Het woningbouwplan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer ontwikkeld. Omdat het kostenverhaal van de grondexploitatie in dit geval op die manier verzekerd is, hoeft de raad bij de vaststelling van een TAM-Omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarin onder ander afspraken staan over de aanleg van riolering, wegen, trottoirs, verlichting en de ambtelijke kosten. 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 het juridisch-planologische kader vastgesteld voor de realisatie van 105 woningen. Deze sluiten zowel kwalitatief als kwantitatief aan bij de woonbehoefte van Milsbeek.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Participatie

Initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatieproces doorlopen. Vanaf de fase van principebesluitvorming tot nu is er in diverse rondes informatie verschaft en zijn er zowel door initiatiefnemer als de gemeente, gesprekken gevoerd met omwonenden en andere stakeholders. Op 14 april 2025 heeft initiatiefnemer een 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. Op 18 november 2025 heeft initiatiefnemer een tweede participatieavond georganiseerd voor omwonenden waar is toegelicht op welke wijze de eerdere inbreng is geland in het aangepaste plan. Ook hierbij was de gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden. Een verslag van het participatieproces is als bijlage bijgevoegd bij het TAM-Omgevingsplan.

Wettelijk vooroverleg

Zoals aangegeven onder de kop "Procedure en zienswijzen" heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.



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 aanleg van het openbaar gebied, de vergoeding van de ambtelijke kosten en het verhalen van eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade) op initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten van de gemeente afgehecht.

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,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-Raadsbesluit TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek”
2. Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek”
3. Motivering en Regels TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek”
4. Bijlage 1 bij Motivering: Beeldkwaliteitplan
5. Bijlage 2 bij Motivering: Verslag Omgevingsdialoog
6. Bijlage 3 bij Motivering: Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek”
7. Bijlage 4 bij Motivering: Nota van Toelichting Ontploffbare oorlogsresten



8. Bijlage 5 bij Motivering: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
9. Bijlage 6 bij Motivering: Diverse bodemonderzoeken en geohydrologisch onderzoek
10. Bijlage 7 bij Motivering: Quickscan Natuur
11. Bijlage 8 bij Motivering: Stikstofdepositieonderzoek
12. Bijlage 9 bij Motivering: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
13. Bijlage 10 bij Motivering: Verkeersonderzoek
14. Bijlage 11 bij Motivering: Watertoets
15. Bijlage 1 bij Regels: Staat van Bedrijfsactiviteiten
16. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek