

Datum : 10 februari 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 915658

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22N Draaischijf Milsbeek”

Geachte raad,

In het project “Draaischijf Milsbeek” is nog één kavel beschikbaar voor ontwikkeling. Nadat de marktpartij is afgehaakt zijn we met woningcorporatie Destion overeengekomen om hier 6 sociale huurwoningen te realiseren in plaats van de eerder geplande nul-tredenwoningen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend TAM-Omgevingsplan opgesteld dat 6 weken ter inzage heeft gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. In de opgestelde "Nota van Zienswijzen" is de ingekomen zienswijze beoordeeld. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

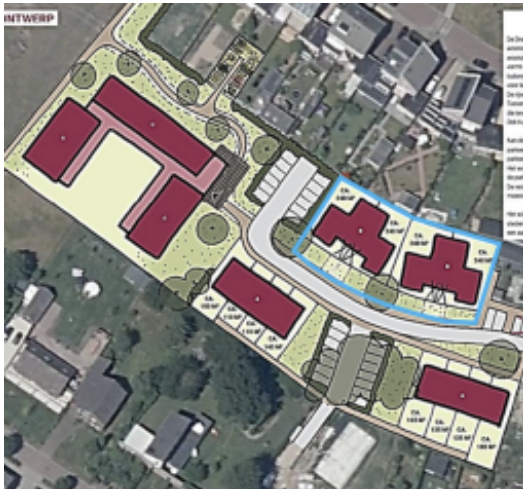
Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijze te beoordelen;
2. Het TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22N Draaischijf Milsbeek” zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22NDraaischijfM-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22NDraaischijfM.dwg vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

In het oorspronkelijke project “Draaischijf Milsbeek” zijn op het betreffende perceel (blauwe omlijning) 4 nultreden-woningen voorzien.



Na het afhaken van de marktpartij is gezocht naar een nieuwe invulling van het perceel. Mede gezien de grote behoefte aan sociale huurwoningen volgens onze Woon(zorg)visie, is de kans benut om samen met Destion het voorliggende plan te ontwikkelen voor de realisatie van 6 sociale huurwoningen voor starters, 1-2 persoonshuishoudens of senioren met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.



TAM-Omgevingsplan

Op basis van het geldende (tijdelijke) Omgevingsplan zijn slechts 4 nultreden-woningen toegestaan op het perceel. De 6 sociale huurwoningen passen niet binnen de regels die hier gelden. 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 hebben wij voor deze ontwikkeling een ontwerp-TAM- Omgevingsplan opgesteld.

Procedure

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 25 september 2025 tot en met 5 november 2025 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er 1 zienswijze ontvangen van een omwonende. Verder hebben we overlegreacties ontvangen van Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het TAM- Omgevingsplan. Naar aanleiding van de reactie van Rijkswaterstaat is de Motivering in paragraaf 4.1.4. tekstueel aangevuld. Omdat de Motivering geen juridisch bindend onderdeel is van het TAM-Omgevingsplan hoeft het TAM-Omgevingsplan naar aanleiding van deze bovengenoemde aanvulling niet gewijzigd vastgesteld te worden.

In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen is een uitgebreide beantwoording van de zienswijze en overlegreacties opgenomen.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft uw raad bij de vaststelling van een TAM-Omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is voor dit bouwplan niet nodig aangezien het kostenverhaal is verzekerd door grondverkoop aan Destion waarvan de opbrengst wordt toegevoegd aan de bestaande grondexploitatie.

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?

Na afronding van de TAM-Omgevingsplanprocedure en vergunningprocedures kunnen woningen worden gebouwd die kwalitatief goed aansluiten bij de woonbehoefte van de inwoners van de dorpskern Milsbeek.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Op donderdag 3 juli 2025 was er in MFA Trefpunt in Milsbeek een inloopavond voor omwonenden en belangstellenden van dit nieuwbouwproject. Tijdens deze inloopavond hebben de gemeente en Destion het initiatief gepresenteerd en was het mogelijk om vragen te stellen. Op het woningbouwplan is overwegend positief gereageerd. Een verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd bij het TAM-Omgevingsplan.

Verder 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, zoals ook omschreven onder het kopje 'procedure' in dit voorstel.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en in de Maas- en Niersbode en is het 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

Het voorliggende TAM-Omgevingsplan past financieel binnen de lopende grondexploitatie "Draaischijf Milsbeek" (FCL 682050) welke eerder door uw raad is vastgesteld.

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 22N Draaischijf Milsbeek"
2. Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22N Draaischijf Milsbeek"
3. Motivering TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22N Draaischijf Milsbeek"
4. Bijlage 1 bij Motivering: Verkavelingsontwerp Woningbouw Draaischijf Milsbeek
5. Bijlage 2 bij Motivering: Aeriusberekening realisatiefase
6. Bijlage 3 bij Motivering: Aeriusberekening gebruiksfase



7. Bijlage 4 bij Motivering: Verslag participatieavond 3 juli 2025
8. Regels TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22N Draaischijf Milsbeek”
9. Verbeelding ontwerp-TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22N Draaischijf Milsbeek”