

Datum : 13 januari 2026

Aan de gemeenteraad van Gennepe

Zaaknummer : 902078

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22S Teelebeekstraat ong. Milsbeek”

Geachte raad,

Op de locatie aan de Teelebeekstraat ongenummerd (kadastraal bekend OTS D4862 gedeeltelijk) is een plan ontwikkeld voor het realiseren van drie vrijstaande levensloopbestendige woningen. Om dit woningbouwplan mogelijk te maken is voorliggend TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22S Teelebeekstraat ong. Milsbeek” opgesteld. Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22S Teelebeekstraat ong. Milsbeek” zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22STeelebsongMIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22STeelebsongMIL.dwg vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Het woningbouwplan ziet op het realiseren van drie vrijstaande levensloopbestendige woningen met bijbehorende landschappelijke inpassing. De percelen van deze drie woningen worden ontsloten via de onlangs gerealiseerde nieuwbouwwijk.





TAM-Omgevingsplan

Op basis van het geldende (tijdelijke) Omgevingsplan is het realiseren van drie woningen niet toegestaan op het perceel. 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 Omgevingsplan op te stellen. Vooruitlopend op dit 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 ontwikkeling een TAM-Omgevingsplan opgesteld.

Procedure en zienswijzen

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan heeft conform de Omgevingswet zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode **geen** zienswijzen ingediend.

Er zijn drie overlegreacties ontvangen:

- Provincie Limburg heeft aangegeven akkoord te zijn met het TAM-Omgevingsplan.
- Waterschap Limburg wijst ons op de “t=100 2100 kaart” waarop te zien is dat er mogelijk water op maaiveld kan komen te staan maar concludeert tegelijkertijd dat de percelen ruim genoeg zijn om een passende waterberging te realiseren.
- Rijkswaterstaat verzoekt ons om de Motivering van het TAM-Omgevingsplan aan te vullen met informatie over bouwen in het rivierbed. Zodoende is paragraaf 5.9.2 aangevuld met de volgende tekst:

Rijkswaterstaat

Het plangebied maakt onderdeel uit van een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij het Rijk dat geen kanaal is. Er gelden echter in dit gebied geen beperkingen vanuit het waterstaatwerk (in dit geval het rivierbed). Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Op 18 juni 2020 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op het moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming van schade bij overstroming.

Omdat de Motivering geen juridisch bindend onderdeel is van het TAM-Omgevingsplan hoeft het TAM-Omgevingsplan naar aanleiding van bovengenoemde aanvulling niet gewijzigd vastgesteld te worden.

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 worden drie levensloopbestendige vrijstaande woningen gerealiseerd welke zowel kwalitatief als kwantitatief aansluiten bij de woonbehoefte van Milsbeek.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Op 20 maart 2025 heeft initiatiefnemer een participatieavond georganiseerd met omwonenden, waarbij alle aspecten van het woningbouwplan zijn toegelicht en de gelegenheid is geboden 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. De reacties zijn eerder in dit voorstel omschreven.

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

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 Gennepe,
De secretaris,

De burgemeester,

Bart Teunissen

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-raadsbesluit TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22S Teelebeekstraat ong. Milsbeek”.
2. Motivering TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22S Teelebeekstraat ong. Milsbeek”.
3. Bijlage 1 bij Motivering: Akoestisch onderzoek.
4. Bijlage 2 bij Motivering: Verkennend bodemonderzoek.
5. Bijlage 3 bij Motivering: Quicksan flora en fauna.
6. Bijlage 4 bij Motivering: Stikstofdepositieonderzoek.
7. Bijlage 5 bij Motivering: Landschappelijk inpassingsplan.
8. Bijlage 6 bij Motivering: Nota van Toelichting explosievenonderzoek.
9. Bijlage 7 bij Motivering: Participatieverslag.
10. Regels TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22S Teelebeekstraat ong. Milsbeek”.
11. Bijlage 1 bij Regels: Landschappelijk inpassingsplan.
12. Verbeelding TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22S Teelebeekstraat ong. Milsbeek”.