

Datum	: 25 maart 2025	Nebuvast B.V.
Zaaknummer	: 824984	T.a.v. de directie
Uw kenmerk	: -	Bereklaauw 7
Uw brief van	: 9 december 2024	5831 PE Boxmeer
Behandelaar	: S. Peters	
Onderwerp	: Principebesluit woningbouw Heiveld Kerstenberg Langstraat Milsbeek	

Beste heren,

U heeft een stedenbouwkundig schetsplan van 104 woningen gemaakt en dat ter besluitvorming aan ons college voorgelegd.

Principebesluit

Wij hebben besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan uw verzoek tot realisatie van 104 woningen zoals weergegeven in het stedenbouwkundige schetsboek “Woningbouwontwikkeling Heiveld 2 fase 1 t/m 3” van buro Waalbrug d.d. 17 maart 2025;
2. Met u als initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat er geen kwaliteitsbijdrage is verschuldigd en dat de grondprijs voor de sociale huurwoningen conform de gemeentelijke Grondprijzenbrief gehanteerd moet worden;
3. In het kader van participatie als voorwaarde te stellen dat u als initiatiefnemer verder in overleg treedt met de omwonenden.

Woningbouwplan

U heeft een stedenbouwkundig schetsplan van 104 woningen ingediend met daarin het volgende programma:

- 36 woningen sociale huur
- 7 woningen sociale koop (maximaal € 280.000)
- 31 woningen midden huur en/of koop (huurprijs max. € 1.000 en koopprijs max. € 355.000)
- 30 woningen dure koop (meer dan 355.000 euro)

Minimaal 31 woningen uit dit programma worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dit programma voldoet aan de uitgangspunten van de Woon(zorg)visie Gennep en de Woondeal Limburg. Woningcorporatie Destion is ook al op de hoogte gesteld over de sociale huurwoningen in het plan. Met dit plan worden woningen gerealiseerd waaraan in Milsbeek en de gemeente Gennep grote behoefte bestaat.



Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

Op grond van de Omgevingsvisie Gennep is voor dit woningbouwplan een kwaliteitsbijdrage in het kader van het GKM verschuldigd. Wij hebben echter op 23 april 2024 besloten om het vragen van deze bijdrage tijdelijk op te schorten. Ondertussen vindt herijking van dit beleid plaats. Op het moment van schrijven van deze brief is nog niet bekend wat er met de kwaliteitsbijdrage gaat gebeuren.

Omdat de planvorming en dit principebesluit binnen de periode van opschorting plaats vindt, wordt in het kader van de rechtszekerheid nadien niet alsnog een kwaliteitsbijdrage gevraagd voor dit initiatief. Dit echter onder de voorwaarde dat het woningbouwplan binnen 1 jaar na de datum van dit principebesluit stedenbouwkundig en landschappelijk is uitgewerkt en een verzoek is ontvangen voor de wijziging van het Omgevingsplan.

Anterieure overeenkomst

Na dit collegebesluit wordt een en ander verder uitgewerkt en geborgd in de met u te sluiten anterieure overeenkomst.

In deze overeenkomst worden dan onder andere afspraken gemaakt over de ambtelijke kosten, mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade), de (huur)prijzen van de verschillende categorieën woningen, dat de grondprijs voor de sociale huurwoningen conform de gemeentelijke Grondprijzenbrief gehanteerd moeten worden en de landschappelijke en civieltechnische inrichting van het terrein en de directe omgeving (indien nodig).

Participatie

In het kader van het door de gemeenteraad vastgestelde Participatiebeleid bent u als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij de planvorming. U heeft aangegeven voorafgaand aan dit besluit omwonenden al per brief en/of mondeling te hebben geïnformeerd. In het vervolgproces wordt de participatie verder vormgegeven door u als initiatiefnemer.

Procedurele opmerkingen

Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de beoogde ontwikkeling moet een planologische procedure worden gevolgd. Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat dit principebesluit niet inhoudt dat uw initiatief ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Als in de loop van het proces blijkt dat uw initiatief toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Leges

De leges voor de behandeling van uw verzoek bedragen € 1000,- op grond van artikel 2.4.1. van de tarieventabel behorende bij de legesverordening Gennep. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.



Contact

Als u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met Marieke Haasen of Sjoerd Peters.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Genneep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen