

Datum : 22 augustus 2023

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 672583

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Heiveld Milsbeek

Geachte raad,

Op de locatie tussen het Heiveld en de Langstraat in Milsbeek is een plan ontwikkeld voor de realisatie van 77 woningen in diverse woningbouwcategorieën. Om dit woningbouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan 'Heiveld Milsbeek' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord en het plan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Dat voor de realisatie van 77 woningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de ingekomen zienswijzen te beoordelen;
3. Het bestemmingsplan "Heiveld Milsbeek" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De Crisis-en herstelwet van toepassing te verklaren op dit besluit.

ARGUMENTEN

Woningbouw

Het bestemmingsplan heeft betrekking op 77 woningen in verschillende categorieën en voor verschillende doelgroepen. Concreet bevat dit plan de volgende woningen:

- 9 goedkope koopwoningen (tot € 250.000,-);
- 16 sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens € 808,06 per maand, prijspeil 2023);
- maximaal 20 middensegment woningen (tot NHG-grens en middenhuur tot maximaal € 1.000,- per maand, prijspeil 2023);
- 32 vrije sector woningen (vanaf NHG-grens).

Het belang van woningbouw weegt op dit moment zwaar in de gemeente Gennep vanwege de grote behoefte die er bestaat. Omdat dit plan voorziet in woningen in alle prijscategorieën die in de gemeentelijke Woonvisie en de Woondeal genoemd worden, heeft het college haar medewerking aan dit woningbouwplan verleend.



Procedure en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze hadden onder andere betrekking op de verkeersontsluiting- en veiligheid en op de behoefte aan dit woningbouwplan. Wij verwijzen u naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen waarin alle zienswijzen uitgebreid zijn beantwoord. De ingekomen zienswijzen hebben niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan geleid.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft – in overleg en samenwerking met de gemeente – een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een verslag van die dialoog dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd, zijn er naar aanleiding van voorliggend plan geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Conclusie is dat geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Daarom wordt voorgesteld om te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Geen exploitatieplan

Met initiatiefnemer zijn – zoals gebruikelijk is in onze gemeente – afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het betreft onder afspraken over de woningbouwcategorieën, het verhalen van planschade op initiatiefnemer, ambtelijke kosten en de realisatie van het openbaar gebied inclusief enkele verkeersmaatregelen buiten het plangebied. Vanwege deze anterieure overeenkomst is geen exploitatieplan noodzakelijk.

Crisis-en herstelwet

Omdat het bestemmingsplan de realisatie van meer dan 12 woningen mogelijk maakt, is de Crisis-en herstelwet van toepassing. Hierdoor wordt een mogelijke beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State sneller doorlopen. Het is daarbij wenselijk dat dit ook als besispunt in de stukken wordt opgenomen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggende ontwikkeling verdwijnt grond met een agrarische bestemming en wordt een nieuwe woonwijk van 77 woningen gerealiseerd die zowel kwalitatief als kwantitatief voorziet in de woonbehoefte binnen onze gemeente.



EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Zoals eerder aangegeven is er een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met onder andere 2 drukbezochte informatieavonden in 't Trefpunt in Milsbeek. Ook is er gesproken met diverse omwonenden en andere stakeholders. Een uitgebreid overzicht is opgenomen als bijlage bij dit raadsvoorstel.

Verder heeft er wettelijk (voor)overleg plaats gevonden waarbij het ontwerpbestemmingsplan formeel is voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Deze instanties stemmen in met het plan.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Maas- en Niersbode en is het te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan 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 initiatiefnemers gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten, de aanleg van het openbaar gebied en eventuele planschade.

UITVOERING EN VERVOLG

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van 6 weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan 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

01. Concept-raadsbesluit
02. Nota van Zienswijzen
03. Omgevingsdialoogoverzicht
04. Verbeelding bestemmingsplan
05. Regels bestemmingsplan
06. Bijlage 1 bij Regels: Staat van bedrijfsactiviteiten
07. Toelichting bestemmingsplan
08. Bijlage bij Toelichting: Beeldkwaliteitplan
09. Bijlage bij Toelichting: Toets ladder voor duurzame verstedelijking
10. Bijlage bij Toelichting: Verkeersonderzoek
11. Bijlage bij Toelichting: Verkennend bodemonderzoek
12. Bijlage bij Toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï & milieuzonering
13. Bijlage bij Toelichting: Memo waterhuishouding
14. Bijlage bij Toelichting: Quicksan Wet natuurbescherming
15. Bijlage bij Toelichting: Stikstofdepositieonderzoek
16. Bijlage bij Toelichting: Archeologisch bureauonderzoek
17. Bijlage bij Toelichting: Explosievenonderzoek
18. Bijlage bij Toelichting: Nader onderzoek Wet natuurbescherming