

Datum : 11 februari 2025

Zaaknummer : 794804

Uw kenmerk : -

Uw brief van : -

Behandelaar : S. Peters

Deenen Vastgoed B.V.

T.a.v. de directie

Hoofdstraat 53

6598 AB Heijen

Onderwerp : Principebesluit woningbouw Heesweg ong. Heijen

Beste meneer,

U heeft een stedenbouwkundig schetsplan voor 15 woningen op de locatie Heesweg ong. in Heijen gemaakt en dat ter besluitvorming aan ons college voorgelegd.

Principebesluit

Wij hebben besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot realisatie van 15 woningen;
2. Met u een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat de gevolgen van mogelijke wateroverlast voor uw eigen rekening en risico komen;
3. De grond voor verkoop aan u aan te bieden conform de Grondprijzenbrief Gennep 2025.

Locatie en huidige situatie

Deze locatie ('de paardenwei') in Heijen is al langere tijd in beeld als mogelijke woningbouwlocatie. De locatie speelt echter ook een rol in de waterhuishouding van Heijen omdat het dient als opvang voor hemelwater. Dit maakt dat eerdere plannen voor woningbouw niet van de grond zijn gekomen, onder andere vanwege de kosten voor noodzakelijke waterbergingsvoorzieningen.

Woningbouwplan

U heeft recent een innovatief plan ontwikkeld, namelijk voor woningen op palen waarbij de huidige waterbergende functie in stand blijft. Het betreft 15 woningen met een gebruiksoppervlakte van +/-50m² per eenheid in de volgende categorieën:

- 6 woningen in de categorie sociale huur (kale huurprijs tot € 879,66, prijspeil 2024).
- 9 woningen in de categorie middenhuur (kale huurprijs tot € 1.000).

Uit het participatieverslag blijkt dat u woningen wil realiseren voor Heijenaren en dat het dus niet om woningen voor bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten en/of asielzoekers gaat.



Naast de woningen voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, bergingen en kwalitatief groen.

Water

De locatie heeft een waterbergingsfunctie voor regenwater van een aantal straten van Heijen die hier afwateren. Het Waterleidingbedrijf Limburg heeft eerder al berekend welke inhoud aan waterberging nodig is op deze locatie, dit is recent geverifieerd door een adviesbureau.

Ook is er ambtelijk overleg gevoerd met het Waterschap Limburg. Het Waterschap geeft aan dat ze weliswaar niet positief adviseren over dit woningbouwplan, onder andere vanwege strengere toekomstige normen, maar dat ze er ook niet formeel-juridisch 'voor gaan liggen'. Dit omdat het belang voor het Waterschap zelf gering is bij deze inbreidingslocatie. Ook onderkennen zij het belang van woningbouw en de grote behoefte aan nieuwbouwwoningen.

Het risico voor mogelijke wateroverlast ligt volledig bij u als initiatiefnemer hetgeen vastgelegd wordt door een specifieke bepaling in de nog te sluiten overeenkomst met u en door dit te benoemen in de toelichting bij de wijziging van het omgevingsplan voor dit project. Dit gebeurt overigens ook al langere tijd bij projecten die dichtbij de Maas liggen en waar potentieel overstromingsgevaar is.

Grondverkoop en anterieure overeenkomst

De grond waarop het bouwplan is geprojecteerd is momenteel nog eigendom van de gemeente. Wij gaan u de grond voor verkoop aanbieden conform de Grondprijzenbrief Gennep 2025.

Een en ander wordt 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, de risico's van wateroverlast, de mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade), de huurprijzen van de verschillende categorieën woningen en de landschappelijke en civieltechnische inrichting van het terrein en de directe omgeving.

Participatie

U heeft voorafgaand aan dit collegebesluit middels een brief en een door u georganiseerde bijeenkomst al de direct omwonenden en de Werkgroep Wonen van Hèjje Mojjer geïnformeerd. Over het vervolg van het participatietraject worden nadere afspraken met u gemaakt.



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. Indien 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.

Contact

Als u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met Sjoerd Peters, per e-mail s.peters@gennep.nl en telefonisch op (0485) 49 41 41.

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

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen