

Datum : 23 augustus 2022

Aan de gemeenteraad van Gennepe

Zaaknummer : 576360

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige steenfabriek Milsbeek

Geachte raad,

Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de voormalige steenfabriek in Milsbeek naar 20 kavels voor vrijstaande woningen. Daarnaast is de planologische mogelijkheid opgenomen om in de voormalige kantine en werkplaats 2 woningen te realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld dat de bouw van maximaal 22 woningen mogelijk maakt.

Het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling voormalige steenfabriek Milsbeek", waarin het juridisch-planologisch kader voor het betreffende woningbouwplan is opgenomen, heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aan uw gemeenteraad aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Dat voor de herontwikkeling van de voormalige steenfabriek in Milsbeek géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.
2. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de ingekomen zienswijzen te beoordelen.
3. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling voormalige steenfabriek Milsbeek" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BPSteenfabriekMIL-VA01 met bijbehorende bestanden met bestandsnaam 'o_NL.IMRO.0907.BPSteenfabriekMIL.dwg', digitaal en in papieren vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Dit bestemmingsplan bevat het kader voor de herontwikkeling van de voormalige steenfabriek in Milsbeek naar 20 kavels voor vrijstaande woningen. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om in de voormalige kantine en werkplaats 2 woningen te realiseren (indien omzetting naar een maatschappelijke/culturele functie niet haalbaar wordt geacht). Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld dat de bouw van maximaal 22 woningen mogelijk maakt. Aan deze woningen bestaat behoefte zoals ook onderbouwd is in de toelichting van het bestemmingsplan. Zoals uit het opgestelde Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1 bij de Toelichting) blijkt is in het stedenbouwkundige ontwerp veel aandacht besteed aan realisering van een aantrekkelijk woonmilieu met aandacht voor en behoud van de cultuurhistorische waarden. De bestaande schoorsteen is een gemeentelijk monument. Deze krijgt daarom in het



bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding. De schoorsteen zal worden ingepast in het kader van de door het project Lob van Gennep geprojecteerde dijkverlegging.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. Na afloop van de inzagetermijn is één zienswijze weer ingetrokken waarna er nog drie resteren.

Wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat is de berekening van de waterbergingscapaciteit aangepast en de bijbehorende passage in de bestemmingsplantoelichting hierop aangepast.

Verder is het volgende ambtshalve aangepast in het 'Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling Steenfabriek Milsbeek' dat een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan vormt: de verhoogde ligging van de 'stroomrug' is 0,8 meter (80 centimeter) in plaats van 0,9 meter (90 centimeter).

Ongewijzigde vaststelling

De ambtshalve wijziging leidt niet tot aanpassing van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Alleen de toelichting en een bijlage daarbij wordt tekstueel aangepast. Daarom kan het bestemmingsplan ongewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) worden vastgesteld.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Door het relatief beperkte aantal van maximaal 22 woningen wordt qua milieueffecten ruim onder de wettelijke drempelwaarde gebleven. Hierdoor kan volstaan worden met een minder verregaande toets, de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In paragraaf 4.13 van de toelichting van het bestemmingsplan is een motivering opgenomen waaruit de conclusie volgt dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Daarom is het voorstel om te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is moet uw raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij expliciet aan u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

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?

Als het bestemmingsplan de procedure heeft doorlopen en de omgevingsvergunningen om te bouwen zijn verleend, leidt dit tot de herontwikkeling van de steenfabriek en de bouw van maximaal 22 woningen in Milsbeek.

EXTERN ADVIES, INSpraak EN DRAAGVLAK

Dit plan is al lange tijd in ontwikkeling. Eigenaar-initiatiefnemer heeft, ook samen met de gemeente, diverse keren overleg gevoerd met omwonenden en belangengroeperingen in de omgeving.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan diverse belanghebbende instanties zoals Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Rijkswaterstaat heeft een zienswijze gegeven (zie bijlage 1, Nota van Zienswijzen. Provincie Limburg heeft expliciet aangegeven akkoord te zijn met dit bestemmingsplan.

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 initiatiefnemer gesloten waarin staat dat alle kosten - waaronder mogelijke planschade - voor rekening van initiatiefnemer komen.

Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat onder voorbehoud van kredietvoting door uw Raad door initiatiefnemer de volgende gronden worden verkocht aan de gemeente:

- Een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D, nummer 4308 met een oppervlakte van ca 10.930 m² ten behoeve van de realisering van een pluktuin/natuur;
- De voormalige kleihaven (kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D 4369 + D 4370) met een oppervlakte van ca. 31.100 m².

Na het sluiten van de anterieure overeenkomst is echter duidelijk geworden dat deze gronden in het kader van het Project Lob van Gennep voor het overgrote deel ingezet zullen worden voor een dijkverlegging en de Kaderregeling Water "Milsbeekse uiterwaarde". Het voteren van krediet is dan ook prematuur. Dit heeft geen consequentie voor de woningbouwontwikkeling.



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 loco-secretaris,

Bob Nederveen

De loco-burgemeester,

Peter Stevens

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Nota van zienswijzen
3. Verbeelding bestemmingsplan
4. Regels en Toelichting voormalige steenfabriek Milsbeek
5. Bijlage 1 bij Regels Staat van Bedrijfsactiviteiten
6. Bijlage 2 bij Regels Staat van horeca-activiteiten
7. Bijlage 1 bij Toelichting Beeldkwaliteitplan
8. Bijlage 2 bij Toelichting Berekening waterbergingscapaciteit
9. Bijlage 3 bij Toelichting Woningbehoefte advies
10. Bijlage 4 bij Toelichting Ambitiedocument 'duurzaamheid'
11. Bijlage 5 bij Toelichting Notitie Verkeer
12. Bijlage 6 bij Toelichting Verkennend bodemonderzoek
13. Bijlage 7 bij Toelichting Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
14. Bijlage 8 bij Toelichting Notitie Externe veiligheid
15. Bijlage 9 bij Toelichting Notitie Water
16. Bijlage 10 bij Toelichting Doorlatendheidsonderzoek en infiltratieadvies
17. Bijlage 11 bij Toelichting Quicksan Wnb en nader onderzoek
18. Bijlage 12 bij Toelichting Notitie Stikstofdepositie
19. Bijlage 13 bij Toelichting Vooronderzoek conventionele explosieven