

Datum : 13 november 2023

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 697212

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan De Heikant Gennep

SAMENVATTING

Op 17 oktober 2023 heeft uw college besloten om in te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst voor het woningbouwplan Heikant in Gennep, bestaande uit 199 reguliere woningen en 104 zorgwoningen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is door initiatiefnemers voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat nu gereed is om in procedure te brengen.

VOORSTEL

Het college besluit:

1. Dat voor de realisatie van 199 woningen en 104 zorgwoningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "De Heikant Gennep" ter inzage te leggen;
3. De Crisis-en herstelwet van toepassing te verklaren op dit besluit.

BESLUIT

Datum : 05-12-2023

Het college besluit

1. Dat voor de realisatie van 199 woningen en 104 zorgwoningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "De Heikant Gennep" ter inzage te leggen;
3. De Crisis-en herstelwet van toepassing te verklaren op dit besluit.

AANLEIDING

De afgelopen jaren is het woningbouwplan De Heikant in Gennep ontwikkeld, bestaande uit 199 reguliere woningen en 104 zorgwoningen. Het college heeft 17 oktober 2023 besloten over de samenwerkingsovereenkomst voor dit project. Daaropvolgend heeft dit voorstel betrekking op de bestemmingsplanprocedure voor dit woningbouwplan.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Collegebesluit samenwerkingsovereenkomst De Heikant d.d. 17 oktober 2023
- Lokale Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' (2022)
- Omgevingsvisie 'Samen maken we Gennep' (2019)
- Structuurvisie De Heikant Gennep (2015)

ADVIES

1. Dat voor de realisatie van 199 woningen en 104 zorgwoningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "De Heikant Gennep" ter inzage te leggen;
3. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit besluit.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Voorgaande besluitvorming

Uw college heeft op 17 oktober jl. al besloten over de samenwerkingsovereenkomst voor dit woningbouwplan. Deze is inmiddels ook door alle partijen ondertekend. Om inhoudelijke herhaling van de onderbouwing en argumenten te voorkomen wordt hier kortheidshalve naar dat besluit verwezen hetgeen volledigheidshalve ook bij dit voorstel is gevoegd.

Nieuw bestemmingsplan

Het woningbouwplan De Heikant in Gennep bestaat uit de volgende aantallen woningen:

- 199 woningen voor veel diverse doelgroepen, variërend van sociale huur tot dure koop;
- 104 zorgwoningen voor Stichting Dichterbij.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om dit woningbouwplan te realiseren. Daarom is er een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld in de vorm van voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Procedureel

Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed om formeel in procedure gebracht te worden. Omdat het bestemmingsplan nog voor 1 januari a.s. als ontwerp ter inzage wordt gelegd middels publicatie op ruimtelijkeplannen.nl is de Omgevingswet nog niet van toepassing. De bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen op grond van de huidige Wet ruimtelijke ordening. Tijdens de inzagetermijn van 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend.



Verder heeft er in het voortraject reeds afstemming plaatsgevonden met de vooroverlegpartners zoals de Veiligheidsregio Limburg-Noord en de provincie Limburg. Daaruit zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen. Wel vindt er op ambtelijk niveau vervolgoverleg plaats met de provincie tijdens de inzageperiode van het bestemmingsplan.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben – in overleg en samenwerking met de gemeente – een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd waarbij onder andere met een klankbordgroep is gewerkt. Ook hebben er inloopavonden plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een verslag van die dialoog. Dat is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Geen m.e.r.-procedure nodig

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

Geen exploitatieplan

Met initiatiefnemers zijn afspraken vastgelegd in een overeenkomst waarover uw college al besloten heeft. Het betreft onder andere afspraken over de woningbouwcategorieën, het verhalen van planschade op initiatiefnemer, ambtelijke kosten en de realisatie van het openbaar gebied. Vanwege deze 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.

Geluid

Het wegverkeer heeft een relatief hoge geluidbelasting op een deel van de toekomstige woningen in De Heikant. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor het plan een hogere waardenprocedure op grond van de Wet geluidhinder doorlopen moet worden, om meer geluid toe te staan dan de standaardnorm (de voorkeursgrenswaarde). Hierbij wordt getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. In uw eerdere collegebesluit van 17 oktober jl. is al besloten om, in dit specifieke geval, gemotiveerd af te wijken van het gemeentelijk beleid. Er kan daarom medewerking verleend worden aan de woningen met een ontheffing hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder. Deze ontheffing kan in mandaat verleend worden en wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.



KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Voor het aspect 'stikstof' geldt in dit dossier een kanttekening. Er zijn door initiatiefnemers en hun adviseurs berekeningen gemaakt met de landelijke Aerius-calculator waarbij gebruikt gemaakt is van een veelgebruikte redeneerlijn van Bij12 (een adviesorgaan van de provincies). De provincie Limburg wees in haar vooroverleg dat deze redeneerlijn enkele risico's kent. Wij gaan hierover ambtelijk in overleg met de provincie.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van 199 woningen en 104 zorgwoningen in diverse categorieën en voor verschillende doelgroepen mogelijk gemaakt. De woningen voorzien zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte van de kern en de gemeente Gennep.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Er hebben diverse informatievonden plaatsgevonden. Daarnaast is separaat overleg gevoerd met een aantal stakeholders en omwonenden in de vorm van een klankbordgroep. Ook zijn de externe deskundigen van het Gelders Genootschap betrokken bij de stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit van de toekomstige woningen en het openbaar gebied in de nieuwe buurt. Tenslotte heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden waarbij het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio Limburg-Noord en Waterschap Limburg.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt op wettelijk verplichte wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huisblad Maas en Niersbode. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ook digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd binnen welke termijn eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kan indienen.

FINANCIËN

De ambtelijke kosten en mogelijke planschade komen voor rekening van initiatiefnemers. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst waarover 17 oktober jl. besloten is.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De ambtelijke begeleiding van de bestemmingsplanprocedure past binnen de beschikbare capaciteit.



UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na afloop van de inzagetermijn worden ingekomen zienswijzen beantwoord en wordt bezien of het bestemmingsplan aangepast wordt. Daarna wordt het ter vaststelling aangeboden aan de raad.

BIJLAGEN

01. Collegebesluit samenwerkingsovereenkomst De Heikant d.d. 17 oktober 2023 (Djuma nr. 690266)
02. Toelichting bestemmingsplan
03. Bijlage 1 bij Toelichting: Ladderonderbouwing
04. Bijlage 2 bij Toelichting: Archeologisch verkennend bureau- en booronderzoek
05. Bijlage 3 bij Toelichting: Vooronderzoek bodem
06. Bijlage 4 bij Toelichting: Verkennend bodemonderzoek
07. Bijlage 5 bij Toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
08. Bijlage 6 bij Toelichting: Natuurcompensatie De Heikant
09. Bijlage 7 bij Toelichting: Quicksan bedrijven en milieuzonering
10. Bijlage 8 bij Toelichting: Akoestisch onderzoek industrielawaai
11. Bijlage 9 bij Toelichting: Quicksan flora en fauna
12. Bijlage 10 bij Toelichting: Stikstofonderzoek
13. Bijlage 11 bij Toelichting: Parkeeronderbouwing
14. Bijlage 12 bij Toelichting: Watertoets
15. Bijlage 13 bij Toelichting: Beeldkwaliteitsplan
16. Bijlage 14 bij Toelichting: Onderzoek niet-gesprongen explosieven
17. Bijlage 15 bij Toelichting: Verslag Omgevingsdialoog
18. Bijlage 16 bij Toelichting: Aanmeldnotitie m.e.r.
19. Regels bestemmingsplan
20. Bijlage 1 bij Regels: Staat van bedrijfsactiviteiten
21. Verbeelding bestemmingsplan