

Datum : 12 oktober 2023

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 690266

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Samenwerkingsovereenkomst De Heikant versie 13 oktober 2023

SAMENVATTING

De onderhavige Samenwerkingsovereenkomst De Heikant versie 13 oktober 2023 is recent tot stand gekomen. Voor alle projecten van deze omvang stellen we een samenwerkingsovereenkomst op, waarin alle gemaakte afspraken worden vastgelegd. Alle partijen hebben overeenstemming over de inhoud van deze samenwerkingsovereenkomst (SOK). De SOK dient door het college vastgesteld te worden.

VOORSTEL

Het college besluit:

1. De Samenwerkingsovereenkomst De Heikant, versie 13 oktober 2023, vast te stellen inclusief de bijlagen behorende bij deze overeenkomst;
2. Binnen het project De Heikant geen akoestische bron- en/of overdrachtsmaatregelen te (laten) treffen en tevens binnen de bestemmingsplanprocedure hogere grenswaarden vast te stellen.

De burgemeester besluit:

De heer P.I.M.H. Stevens, wethouder, te machtigen om namens hem de Samenwerkingsovereenkomst De Heikant versie 13 oktober 2023 te ondertekenen.

BESLUIT

Datum :17 oktober 2023



Het college besluit

1. De Samenwerkingsovereenkomst De Heikant, versie 13 oktober 2023, vast te stellen inclusief de bijlagen behorende bij deze overeenkomst;
2. Binnen het project De Heikant geen akoestische bron- en/of overdrachtsmaatregelen te (laten) treffen en tevens binnen de bestemmingsplanprocedure hogere grenswaarden vast te stellen.

De burgemeester besluit:

De heer P.I.M.H. Stevens, wethouder, te machtigen om namens hem de Samenwerkingsovereenkomst De Heikant versie 13 oktober 2023 te ondertekenen.

AANLEIDING

De gemeente is al geruime tijd in onderhandeling met partijen over de ontwikkeling van het project De Heikant, een locatie op een voormalig instellingenterrein in de kern Gennep ten noordoosten van de N271. Nu is het zover dat er overeenstemming is bereikt tussen de partijen Parkvisie/CRA Vastgoed, Stichting Dichterbij en de gemeente Gennep. Het project De Heikant betreft een woningbouwproject met 199 marktwoningen, 104 zorgwoningen t.b.v. Stichting Dichterbij en 4 woonwagendplaatsen. De totale locatie bedraagt ongeveer 25 hectare. Gezien de druk op de woningmarkt is dit project van groot belang voor de gemeente Gennep, ook gezien het coalitieakkoord. Daarnaast is er voor de gemeente ook een financieel belang. De exploitatiebijdrage uit het verleden (SOK 2008) wordt betaald, evenals de bovenwijkse voorzieningen en de exploitatiebijdrage van het huidige plan De Heikant. In verband met de naderende Omgevingswet, is alles erop gericht om dit jaar (2023) het ontwerpbestemmingsplan nog in procedure te brengen.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- **Begroting:**
Het bedrag vanuit de SOK 2008, is opgenomen in deze SOK en zal binnen 4 weken betaald worden (door Parkvisie/CRA Vastgoed) na goedkeuring van Raad van Toezicht Stichting Dichterbij en Raad van Commissarissen van Parkvisie/CRA Vastgoed, ongeacht wel of geen goedkeuring van het College Sanering Zorginstellingen. De exploitatiebijdrage voor het huidige plan zal betaald worden in 6 termijnen, na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan. Het bedrag van de bovenwijkse voorzieningen, voor de reconstructie van de aansluiting Stiemensweg op de Heijenseweg, zal bij start uitvoering betaald worden.
- Wet ruimtelijke ordening is van toepassing. De nieuwe Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking. Om niet onder de Omgevingswet te vallen is alles erop gericht om vóór 31 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan De Heikant in procedure te hebben gebracht. De redenen hiervoor zijn onder andere administratief en complex.
- De Samenwerkingsovereenkomst is in zeer nauwe samenspraak met Hekkelman Advocaten opgesteld.
- Wet geluidshinder is van toepassing i.v.m. de geluidsbelaste gevels voor een 39-tal woningen.

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

1. De Samenwerkingsovereenkomst De Heikant, versie 13 oktober 2023, vast te stellen inclusief de bijlagen behorende bij deze overeenkomst;
2. Binnen het project De Heikant geen akoestische bron- en/of overdrachtsmaatregelen te (laten) treffen en tevens binnen de bestemmingsplanprocedure hogere grenswaarden vast te stellen.



De ambtelijke organisatie stelt aan de burgemeester voor:
De heer P.I.M.H. Stevens, wethouder, te machtigen om namens hem de
Samenwerkingsovereenkomst De Heikant versie 13 oktober 2023 te ondertekenen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Voortgang

De eerste initiatieven voor het project De Heikant zijn uit begin deze eeuw. Dat heeft uiteindelijk geleid tot de SOK 2008. Echter door verschillende crises is vertraging opgetreden in de voortgang. In de SOK van 2008 zijn ook bepaalde afspraken gemaakt. Door ondertekening van deze overeenkomst worden de afspraken vanuit het verleden nagekomen. Alle belangrijke zaken, zoals exploitatiebijdrage SOK 2008, bovenwijkse voorzieningen, exploitatiekosten van het huidige plan, inrichting van het openbare gebied, groencompensatie etc. worden in deze overeenkomst gehonoreerd. Daarnaast worden ook de openstaande posten vanuit de SOK 2008 door deze SOK vereffend.

Aantal woningen

Het grote aantal toe te voegen woningen, van sociale huur tot en met dure koop, is van grote waarde voor de gemeente Gennep. De woningbouwcategorieën voldoen aan onze Woonvisie en zijn regionaal afgestemd. Je zou kunnen zeggen dat ambtelijk geconstateerd wordt dat het maximale uit de onderhandelingen is gehaald.

Verhoogde grenswaarden geluid

De N271 veroorzaakt een te hoge geluidsbelasting op een 39-tal woningen. Deze overschrijding is echter gering. De Wet geluidshinder geeft aan dat eerst onderzocht moet worden of de geluidsbron te reduceren valt. Lukt dat niet, dan moet vervolgens onderzocht of d.m.v. geluidsschermen (–wallen) het geluid op de gevel verlaagd kan worden. De geluidsbron, de N271, is recent van een 100km/u weg teruggebracht naar een 80km/u weg. Daarnaast is de staat van de rijbanen van dusdanige goede kwaliteit dat binnen 10 à 15 jaar geen nieuwe slijtlaag aangebracht zal worden. Dus reduceren van de geluidsbron is niet mogelijk. Vervolgens moet men onderzoeken of door middel van een geluidsscherm de geluidsbelasting op de gevel teruggebracht kan worden. Dit is technisch mogelijk en is tevens doelmatig. De kosten hiervoor zijn aanzienlijk. De ontwikkelaar (Parkvisie) heeft te kennen gegeven de aanzienlijke kosten niet voor haar rekening te willen nemen, omdat dat leidt tot een economisch onhaalbaar plan. Derhalve zouden de kosten voor rekening komen van de gemeente Gennep. De kosten zijn in redelijkheid niet terug te halen bij de bewoners die profiteren van dit geluidsscherm. Daarom wordt voorgesteld in te stemmen met verhoogde grenswaarden geluid. Deze mogelijkheid biedt de Wet geluidshinder, indien sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. De kosten voor de gemeente zijn in dit geval nihil. Met deze oplossing is het maximaal haalbare opgezocht. Er wordt nog steeds voldaan aan de Wet geluidshinder, want



die geeft ook ruimte, onder voorwaarden, aan deze gekozen oplossing. Vóór ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst (20 oktober 2023) dient ingestemd te zijn voor het toestaan van de verhoogde grenswaarden t.b.v. geluid.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Exploitatiebijdrage SOK 2018

Parkvisie/CRA Vastgoed heeft aan laten geven dat zij in een later stadium alsnog in beroep kunnen gaan inzake de exploitatiebijdrage uit de SOK 2008. Een ander risico is de woningmarkt. Wat gaat deze doen in combinatie met de nog steeds hoge kosten van bouwmaterialen? Voor de gemeente zijn dit zeer beperkte risico's; het project kan langer gaan duren dan de nu ingeschatte realisatieperiode van 6 jaar. De markt zou de verkoop kunnen vertragen, hetgeen resulteert in latere betalingen van de afgesproken exploitatiebijdrage voor het nieuwe plan.

Verhoogde grenswaarden geluid

Men kan beroep aantekenen op het collegebesluit voor hogere grenswaarden geluid. Wel is zeer aanbevelingswaardig het besluit hogere grenswaarden geluid te vermelden in de verkoopstukken van de kavels en/of woningen die binnen deze geluidszone vallen. Er zullen dusdanige maatregelen genomen worden in de nieuwbouwwoningen dat er in de woningen geen sprake is van verhoogde geluidsbelasting (woningen voldoen aan bouwbesluit).

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

In de gemeente Gennep is de woningbehoefte in alle categorieën groot. Realisatie van dit plan betekent een forse uitbreiding van het woningareaal met ca. 200 woningen, en wel in alle financieringscategorieën. Het vaststellen van deze SOK is daartoe een eerste stap.

Alle financieringscategorieën zullen gelijkmatig en gefaseerd gedurende de realisatie op de markt gebracht worden. Het zal een wijk in het groen worden met wandel- en verblijfskwaliteiten voor alle bewoners van Gennep.

Het niet aanbrengen van een geluidsscherm heeft voor de huidige bewoners geen invloed. Het overgrote deel van de woningen van het Plan De Heikant valt buiten de geluidzone. Slechts een beperkt aantal woningen (39) zal een te hoge geluidsbelasting hebben op de gevel. Er zullen dusdanige maatregelen genomen worden in de nieuwbouwwoningen dat er in de woningen geen sprake is van verhoogde geluidsbelasting (woningen voldoen aan bouwbesluit).

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Vanaf het vroegste stadium is een klankbordgroep bij de ontwikkeling betrokken geweest. De meeste wensen van de klankbordgroep zijn gehonoreerd in dit plan. De overleggen vonden plaats in goede harmonie en werden voorgezeten en begeleid door een gespecialiseerd bureau. Binnenkort wordt een aantal inloopavonden georganiseerd voor de direct omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Uiteraard wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd en kunnen wensen en bedenkingen van belanghebbenden



ingebracht worden. Vooralsnog kan men zeggen dat er (groot) draagvlak is onder de bewoners.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Ons team Communicatie is betrokken bij alle communicatie in en rond De Heikant. Het is de bedoeling dat vrijdag 20 oktober 2023 de SOK door alle partijen wordt ondertekend. De pers wordt hierbij niet uitgenodigd. Op onze website zal aandacht worden besteed aan de ondertekening van de SOK. Woensdag 18 oktober 2023 zal een contactmoment zijn met de pers over het collegebesluit SOK De Heikant versie 13 oktober 2023.

JURIDISCHE ASPECTEN

Er is geen bezwaar en/of beroep mogelijk op deze overeenkomst.

De samenwerkingsovereenkomst is in zeer nauwe samenspraak met Hekkelman Advocaten opgesteld. Er is beroep mogelijk op het besluit verhoogde grenswaarden.

FINANCIËN

De financiële gevolgen van dit project zijn als volgt:

- 1) Binnen 4 weken na akkoord van de Raad van Commissarissen van Parkvisie/CRA Vastgoed en de Raad van Toezicht van Stichting Dichterbij zal de gemeente een bedrag ontvangen van Parkvisie/CRA Vastgoed aan exploitatiebijdrage uit het verleden. Dit bedrag stond nog open vanuit de SOK 2008.
- 2) Zodra de werkzaamheden starten van de reconstructie-aansluiting Stiemensweg op de Heijenseweg zal het bedrag aan bovenwijkse voorzieningen door Parkvisie/CRA Vastgoed worden betaald.
- 3) De exploitatiebijdrage van het huidige plan zal, na rato van de levering van de kavels en startbouw van de woningen, in maximaal 6 termijnen worden betaald door Parkvisie/CRA Vastgoed.

Ad 1) Dit bedrag is ter dekking van de door de gemeente reeds gemaakte kosten vóór 2008.

Ad 2) Dit bedrag is ter dekking van de te maken kosten voor de aansluiting Stiemensweg op de Heijenseweg. Dit bedrag is niet geïndexeerd naar heden. De te maken kosten zijn vanzelfsprekend afhankelijk van de wijze waarop de wegen op elkaar worden aangesloten. Dit wordt nog nader onderzocht.

Ad 3) De exploitatiebijdrage voor het huidige plan is indertijd ruimschoots begroot, derhalve is geen overschrijding te verwachten.

PERSONEEL EN ORGANISATIE



De bestemmingsplanprocedure wordt intern opgepakt en het plan zal dit jaar nog in procedure gebracht worden. De tijd daarvoor is krap, maar haalbaar. De projectleider wordt extern ingehuurd. De uitvoering van het besluit wordt door de organisatie zelf opgepakt.

Vóór ondertekening van de SOK (20 oktober 2023) dient ingestemd te zijn voor het toestaan van de verhoogde grenswaarden t.b.v. geluid (zie beslispunten).

Gezien de intensieve samenwerking met de portefeuillehouder wordt bij deze voorgesteld de Samenwerkingsovereenkomst De Heikant versie 13 oktober 2023 te laten ondertekenen op 20 oktober 2023 door de portefeuillehouder zelf.

UITVOERING / VERVOLG

De vervolgstap na besluitvorming is het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Het college zal het ontwerpbestemmingsplan vaststellen en ter inzage leggen. Daarna zal het bestemmingsplan voorgelegd worden aan de raad ter vaststelling. De gemeente verlangt van de ontwikkelaar een goed participatietraject conform ons recent vastgestelde participatiebeleid.

De SOK gaat ook over de 4 te realiseren woonwagenstandplaatsen. Voor deze locatie zal echter een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd gaan worden onder de Omgevingswet.

BIJLAGEN

1. Samenwerkingsovereenkomst De Heikant versie 13 oktober 2023 (Niet Openbaar);
2. Bijlagen behorende bij de SOK De Heikant versie 13 oktober 2023 (Niet Openbaar, m.u.v. bijlage 11 Fasering De Heikant);
3. Bijlage Geluidsrapport Tritium Advies d.d. 29-08-2023 (Niet Openbaar);
4. Bijlage advies geluidsadviseur d.d. 28-09-2023 (Niet Openbaar);
5. Machtigingsbesluit.