

Datum : 29 november 2023

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 701758

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan "Optimalisatie Hoenderweg Ottersum"

SAMENVATTING

Op 5 april 2022 heeft uw college het wijzigingsplan "Hoenderweg Ottersum" vastgesteld dat de bouw van 30 woningen mogelijk maakt binnen het plangebied van fase 4 en 5 van het totaalplan "Hoenderpark". Door veranderende marktomstandigheden en de grote vraag naar betaalbare woningen heeft er een optimalisatie van het woningbouwplan plaatsgevonden. Er worden 19 extra woningen toegevoegd en het programma wordt gewijzigd waardoor het beter aansluit bij de actuele behoefte en bij de Woonvisie en de Woondeal. Het totaal aantal woningen in fase 4 en 5 komt hiermee op 49.

Om deze optimalisatie juridisch-planologisch mogelijk te maken heeft initiatiefnemer voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat nu gereed is om in procedure te brengen.

VOORSTEL

Het college besluit

1. Dat voor de realisatie van 19 extra woningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Optimalisatie Hoenderweg Ottersum" ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. 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 19 extra woningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Optimalisatie Hoenderweg Ottersum" ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen; De Crisis-en herstelwet van toepassing te verklaren op dit besluit.

AANLEIDING

Door veranderende marktomstandigheden en de grote vraag naar betaalbare woningen heeft er een optimalisatie plaatsgevonden van het woningbouwplan voor fase 4 en 5 van het totaalplan "Hoenderpark". Er worden 19 extra woningen toegevoegd en het programma wordt gewijzigd. Omdat dit aantal extra woningen niet past binnen het geldende wijzigingsplan, heeft initiatiefnemer een nieuwe juridisch-planologisch kader opgesteld in de vorm van voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Woondeal Limburg (9 maart 2023)
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (24 september 2020)
- Lokale Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' (7 november 2022)
- Omgevingsvisie 'Samen maken we Gennep' (23 september 2019)

ADVIES

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

1. Dat voor de realisatie van 19 extra woningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Optimalisatie Hoenderweg Ottersum" ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit besluit.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Dit ontwerpbestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 19 extra woningen in fase 4 en 5 van het totaalplan "Hoenderpark". Het eerder door uw college vastgestelde plan bestond uit 30 dure koopwoningen.

Het woningbouwprogramma in dit bestemmingsplan is nu als volgt aangepast:

- 6 huurwoningen in het sociale segment: huurprijs per maand tot € 808,06.
- 17 woningen in het betaalbare/midden segment: huurprijs per maand tussen € 808,06 euro (liberalisatiegrens) en € 1.000,- of koopprijs tussen € 280.000,- VON en € 355.000,- VON.
- 26 woningen in het dure segment: huurprijs per maand > € 1.000,- of koopprijs VON > € 355.000,- VON.

Hieronder een impressie van het oorspronkelijke en nieuwe stedenbouwkundige plan:



Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan



Optimalisatie stedenbouwkundig plan



Nieuw bestemmingsplan

In het geldende wijzigingsplan "Hoenderweg Ottersum" zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het aantal extra woningen toe te voegen. Daarom wordt met dit ontwerpbestemmingsplan een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld om dit mogelijk te maken.



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 te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Geen exploitatieplan

Met initiatiefnemer is in een eerder stadium een anterieure overeenkomst opgesteld waarin diverse afspraken zijn vastgelegd. Voor de optimalisatie van het plan worden aanvullende afspraken gemaakt en vastgelegd in een allonge bij de overeenkomst. 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 beslispunt in de stukken wordt opgenomen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend hetgeen in een latere fase tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan leiden. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer, zoals ook is opgenomen in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is en de omgevingsvergunningen om te bouwen zijn verleend, leidt dit tot de bouw van 49 in plaats van 30 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen in Ottersum. Dit stelt diverse groepen inwoners in staat om in hun eigen dorp een woning te betrekken, hetgeen de leefbaarheid van Ottersum ten goede komt.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Op 4 december 2023 organiseert initiatiefnemer een informatieavond over dit optimalisatieplan voor omwonenden en andere belangstellenden. Alle omwonenden zijn per brief door initiatiefnemer uitgenodigd.

Daarnaast vindt er wettelijk vooroverleg plaatst waarbij het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat 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

Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst. Daarin staat onder ander dat eventuele planschade, ambtelijke kosten en overige kosten voor rekening van initiatiefnemer komen.

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 gezien of het bestemmingsplan aangepast wordt. Daarna wordt het ter vaststelling aangeboden aan de raad.

BIJLAGEN

1. Toelichting bestemmingsplan
2. Bijlage 1 bij Toelichting: Beeldkwaliteitplan d.d. 5 oktober 2023
3. Bijlage 2 bij Toelichting: Ladderonderbouwing
4. Bijlage 3 bij Toelichting: Notitie akoestisch onderzoek industrielaawai
5. Bijlage 4 bij Toelichting: Lichthinderonderzoek
6. Bijlage 5 bij Toelichting: Actualiserend bodemonderzoek NEN5725
7. Bijlage 6 bij Toelichting: Quickscan externe veiligheid
8. Bijlage 7 bij Toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
9. Bijlage 8 bij Toelichting: Geurhinderonderzoek
10. Bijlage 9 bij Toelichting: Verkennend flora- en faunaonderzoek
11. Bijlage 10 bij Toelichting: Aanvullende flora- en faunaonderzoeken
12. Bijlage 11 bij Toelichting: Stikstofdepositieonderzoek
13. Bijlage 12 bij Toelichting: Watertoets
14. Bijlage 13 bij Toelichting: Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
15. Regels bestemmingsplan
16. Bijlage 1 bij Regels: Staat van bedrijfsactiviteiten
17. Verbeelding bestemmingsplan